



Dirección General de Servicios Sociales

CONSEJERÍA DE FAMILIA  
Y ASUNTOS SOCIALES

**Comunidad de Madrid**



UNIÓN EUROPEA  
FONDO SOCIAL EUROPEO  
*El Fondo Social Europeo invierte en tu futuro*



**INFORME VIVIENDA**  
**GRUPO DE ALOJAMIENTO**  
**EAPN MADRID**  
*Diciembre 2010*

BREVE ACERCAMIENTO A LA POLÍTICA DE VIVIENDA .....	4
ANÁLISIS DE LAS LEYES DE DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA, NAVARRA Y ANDALUCÍA.	11
CUADRO COMPARATIVO DE LAS LEYES DEL DERECHO A LA VIVIENDA ANALIZADAS .....	27
Exposición de motivos.....	27
Objeto de la ley: amplitud y formas de enfocar el derecho .....	28
Tipologías de viviendas contempladas en las leyes, especialmente viviendas sociales .....	28
Reservas y tramos de renta .....	30
Tipos de ayudas .....	31
Sistemas de adjudicación: baremos, sorteos, requisitos, procedimientos .....	32
Censos o registros únicos: criterios de necesidad y excepciones .....	33
Cupos en cada promoción para atender actuaciones de carácter social.....	34
Ingresos mínimos.....	35
Función social .....	35
Organismos consultivos: observatorios, participación ciudadana.....	37
Relación entre la Administración estatal, regional y local .....	38
Cómo se contempla diferentes fenómenos que generan exclusión: desocupación, sobreocupación, infraviviendas, discriminación.....	39
Programas de mediación: cómo se incentivan, cómo se establecen en red, cómo se entiende que son las viviendas sociales.....	41
Otros programas, medidas, especialmente sociales: programas de viviendas de inserción ..	42
CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS LEYES .....	44
JORNADAS EAPN MADRID. COMO GARANTIZAR EL DERECHO AL A VIVIENDA .....	46
SÍNTESIS PONENCIA ¿NUEVOS AIRES EN POLÍTICAS DE VIVIENDA? .....	46
Introducción .....	46
Análisis de la situación actual .....	46
- Derecho a la vivienda .....	48
- Análisis global en el gobierno de Aragón .....	49
SÍNTESIS PONENCIA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCIA .....	51



# Comunidad de Madrid

TITULO PRELIMINAR.....	51
TÍTULO I : Del derecho de acceso a la vivienda protegida.....	52
TÍTULO II: De los instrumentos de las Administraciones Públicas andaluzas. ....	53
TÍTULO III: De la conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas .....	53
TÍTULO IV: De los alojamientos.....	54
CONCLUSIÓN .....	54
SÍNTESIS PONENCIA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN CATALUÑA.....	56



## BREVE ACERCAMIENTO A LA POLÍTICA DE VIVIENDA

La política de vivienda ya desde la época franquista, se centró en el fomento de la vivienda en propiedad dirigida principalmente a aquellos sectores de población que podían pagarla, acorde con los mecanismos propios de los mercados de consumos. Como señala Ramón Betrán Abadía, para llegar a ello fue necesario pasar por: la destrucción de la alternativa de vivienda en alquiler a través de las diferentes leyes de arrendamientos urbanos, el estímulo a la promoción privada para que promoviera viviendas baratas, la concentración de los incentivos públicos, directos e indirectos, en la ayuda a la compra de vivienda de nueva obra, creación de un mercado expansivo liberalizado de viviendas en propiedad, apoyado por la liberalización de los créditos hipotecarios y por políticas urbanísticas fuertemente expansivas.

A partir del año 1975 se inicia una fase de producción privada masiva de suelo urbanizado, de manera que entre 1985 y el 2000 se urbanizó más suelo que en toda la historia anterior de España, que no se vio acompañado de un crecimiento demográfico que le diera una justificación social. De esta manera, la vivienda es un medio para acceder a un determinado estatus social. Por otro lado, este crecimiento expansivo genera una marcada segregación social. La adquisición de estas nuevas viviendas implicaba que las que poseían pasaban a ser ocupadas por personas con menor poder adquisitivo, que a su vez dejaban otras que podían comprar grupos con menores recursos económicos, y así hasta un nivel inferior en el que las viviendas quedaban vacantes o eran alquiladas por población marginal, con el consiguiente filtrado social en zonas de suelo urbano consolidado, un parque considerable de viviendas urbanas abandonadas, y una acentuación de la división social del espacio urbano.<sup>1</sup>

Algunos autores consideran que durante el periodo democrático se han producido cambios significativos en nuestro país en lo que se refiere a la intervención pública en materia de vivienda. Principalmente porque el sistema de ayudas directas se ha otorgado por el lado de la demanda, mientras que en la época franquista la financiación iba dirigida principalmente al promotor, se han diversificado las actuaciones protegibles, como la rehabilitación, la adquisición de vivienda usada, la promoción de vivienda en régimen de alquiler o la

---

<sup>1</sup> Ramón Betrán Abadía. "De aquellos barro, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista". Acciones e investigaciones sociales, 16. Diciembre 2002.

adquisición y urbanización de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, cambios en la legislación, entre ellos la Ley de Arrendamientos Urbanos , así como una mayor competencia en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas. Reconocen también que no todas estas medidas han tenido los resultados esperados, como demuestra que las ayudas no han llegado a los sectores con ingresos más bajos, que las ayudas fiscales han beneficiado sólo a los que podían optar a una vivienda, que el alquiler sigue siendo un régimen muy poco representativo en nuestro país (llevamos años en los que no supera el 11% del total del parque inmobiliario), y que la entrada de las Comunidades Autónomas ha traído serios problemas de coordinación y conflictos de competencia que han repercutido directamente en la eficacia de las mismas.

Si tenemos en cuenta que la política de vivienda del periodo democrático se ha centrado en las ayudas directas e indirectas a la compra de vivienda, podemos entrever que el objetivo real del Estado ha sido promover la industria de la construcción y el sector financiero hipotecario, muy alejada por tanto, de lo que debería haber sido su función social, velar porque las necesidades de los grupos de población con necesidades de vivienda, pudieran acceder objetivamente a ella. Desde este marco, se entiende también que no se hayan hecho verdaderos esfuerzos por hacerse con un parque público de viviendas, sino que se hayan centrado en el constante y progresivo aumento del precio de la vivienda protegida, a la par que aumentando el techo de ingresos de los beneficiarios de dichas viviendas.

Una gran crítica que se viene haciendo a la política social de vivienda es la del fraude organizado en torno a la vivienda protegida, que en épocas de venta y compra desorbitada de vivienda ha llegado a ser una práctica habitual, conocida y permitida por las diferentes administraciones competentes. Nos preguntamos hasta qué punto el silencio de la mayoría de las administraciones y la falta de regulación no ha sido una manera de permitir que muchos de los propietarios de vivienda protegida adquiriesen vivienda del mercado libre y de esta manera estimular la economía favoreciendo el mercado de la construcción que durante muchos años ha supuesto una tanto por ciento muy elevado del PIB español.

Paralelamente, se ha venido desarrollando una política que ha optado por abandonar el alquiler, incluso penalizarlo, por ejemplo, a través del conocido como Decreto Boyer de 1985 con una clara filosofía de protección a los propietarios en detrimento de los inquilinos, y la eliminación de cualquier tipo de beneficio fiscal.

En este contexto, no olvidemos que provocado por las decisiones políticas, sus prioridades y su filosofía, ¿por qué nos extrañamos si la mayoría de los españoles entienden el derecho a una vivienda como un derecho a la propiedad?

La necesidad de poseer una vivienda, sin duda tiene mucho que ver con tener o no un Estado de Bienestar más desarrollado y con una intensidad de protección fuerte, donde los ciudadanos confíen en un mercado controlado de alquileres y en la provisión de servicios en caso de necesidad.

Si estamos de acuerdo con esta afirmación, el panorama puede resultar desalentador pues por un lado el sistema de bienestar español se caracteriza por una baja intensidad protectora, en sociedades que vienen generando una expulsión sistemática de ciudadanos “no solventes”, ciudadanos “no productivos” que no tienen un lugar en estas sociedades de consumo.

Como señala Antonio Antón “existen dos dinámicas paralelas: disminución de la intensidad protectora de los mecanismos públicos (con reducción del gasto social y público por habitante respecto del PIB) y cambio institucional hacia una mayor privatización y mercantilización... que supone la erosión de sus funciones clásicas de seguridad colectiva, solidaridad institucional y redistribución”<sup>2</sup>. Por otro lado, Robert Castells afirma que determinados individuos y grupos sociales “pierden importancia, lo mismo como productores que como consumidores, desde la perspectiva de la lógica del sistema” y que la consecuencia final es “la exclusión social de un segmento significativo de la sociedad compuesto por individuos desechados, cuyo valor como trabajadores/consumidores se ha agotado y de cuya importancia como personas se prescinde”.<sup>3</sup>

Lo que nos encontramos en la realidad de la intervención social es que los riesgos sociales están fragmentados y que cuando se acumulan varios riesgos sociales se producen situaciones más variables y que nuestro sistema de bienestar no está teniendo capacidad para prever estos riesgos, ni identificarlos, ni desarrollar actuaciones preventivas que garanticen los diferentes derechos sociales de los ciudadanos. José Félix Tezanos hace referencia a individuos “sin un espacio ni un papel específico suficientemente valioso; en zonas sociales fronterizas”, “muchos de los excluidos quedan fuera de los circuitos socio-económicos ordinarios, en una

---

<sup>2</sup> Antonio Antón. Reestructuración del Estado de Bienestar. Talasa. 2009

<sup>3</sup> Del libro de José Félix Tezanos “Tendencias en desigualdad y exclusión social”

forma que pone en crisis su propia condición de actores” en el contexto general de “pérdida de consistencia del tejido social...como si estuviéramos viéndonos afectados por una especie de osteoporosis social y la sociedad fuera perdiendo poco a poco vertebradura, médula social”<sup>4</sup>. Zygmunt Bauman al hablar de “empoderamiento” nos recuerda que éste exige la construcción y la reconstrucción de los vínculos interhumanos, así como la voluntad y la capacidad de implicarse con las demás personas en un esfuerzo continuo por convertir la convivencia humana en un entorno hospitalario y acogedor, propicio para la cooperación mutuamente enriquecedora entre hombres y/o mujeres que luchan por adquirir mayor autoestima, por desarrollar su potencial y por hacer un uso adecuado de sus capacidades.”<sup>5</sup>

Efectivamente, las personas a las que atendemos en muchas ocasiones se sienten desplazados, no útiles para la sociedad, así como que sienten no haber recibido apoyo cuando lo necesitaban. Presentan acumulación de riesgos, el primero de ellos desempleo y/o trabajos precarios, temporales, (son los primeros afectados por la situación de crisis actual, no sólo porque han sido los primeros en perder sus trabajos, sino por las dificultades que están teniendo para conseguir uno nuevo), más la soledad, la falta de apoyos familiares, la salud, estructuras emocionales y motivacionales débiles y quebradizas, ingresos económicos de subsistencia... y seguimos sumando. Muchas de las personas con las que intervenimos no han sufrido una exclusión severa durante años que les hayan dejado incluso señales físicas (por ejemplo, largos periodos de calle), pero sí han ocupado ese espacio difuminado de la exclusión a través de la precariedad constante, que erosiona y que les hace aún más invisibles. Como diría Bauman, tienen que “aprender a caminar sobre arenas movedizas”.

La situación más extrema de exclusión social es la que sufren las personas “sin hogar”. Utilizando la definición elaborada por M<sup>a</sup> Rosario Sánchez y Susana Tezanos, persona sin hogar “es aquel que no cuenta con un espacio físico de vivienda digna pero, también, el que carece de recursos, de lazos comunitarios y padece problemas de accesibilidad a los recursos sociales... La pérdida de vínculos sociales y la desestabilización emocional deconstruyen la identidad de estas personas como sujetos sociales y les hace caer en el vacío de la desarticulación llevada al extremo....se trata de personas que tienen dificultades para acceder

---

<sup>4</sup> José Félix Tezanos. “Tendencias de dualización y exclusión social en las sociedades tecnológicas avanzadas. Un marco para el análisis”. Editorial Sistema. 2004

<sup>5</sup> Zygmunt Bauman. “Vida Líquida”. Paidós Estado y Sociedad. 2005

a los recursos de atención organizados”<sup>6</sup>. Cada vez atendemos en los servicios sociales dirigidos a personas sin hogar a ciudadanos que responden a la definición de sinhogarismo de FEANTSA Europa en un sentido extenso. Los equipos de intervención tienen que estar preparados para poder dar respuesta a multiplicidad de carencias y déficits en diferentes áreas. Pero ¿están las administraciones públicas preparadas para dar respuestas eficaces a este tipo de situaciones, es más, están dispuestas siquiera a reconocer que las personas sin hogar o el “sinhogarismo” lo sufren más personas que las que están en la calle o en los centros de atención social?

Estamos de acuerdo con Pedro Cabrera y María José Rubio cuando plantean que “la capacidad estabilizadora que puede aportar el hecho de disponer de un alojamiento digno, adaptado a las necesidades de cada persona y de estancia no limitada a corto plazo, viene a ser la plataforma privilegiada desde la que trabajar la inserción socio-laboral, las mejoras en la salud, la normalización de los hábitos y relaciones cotidianas, etc.” Los autores nos recuerdan que es por este motivo por lo que el alojamiento de larga estancia ha pasado a ser el elemento central dentro de algunas estrategias europeas de lucha contra el sinhogarismo<sup>7</sup>.

Pero qué ocurre en nuestro país. La responsabilidad de la atención a las personas sin hogar ha recaído tradicionalmente en las políticas de Servicios Sociales sustentada en la creencia de que eran las circunstancias personales o individuales las responsables de la situación de falta de vivienda. Afortunadamente, en los últimos años estos argumentos están girando hacia causas estructurales generadas por nuestro sistema de provisión residencial y el abandono sistemático en las políticas públicas de vivienda de la atención a personas y grupos sociales con mayores dificultades de proveerse por sus propios medios de un alojamiento adaptado a sus circunstancias.

Estos cambios se ven reflejados tanto en las medidas que empiezan a recoger las políticas de vivienda dirigidas a estos sectores y a la concertación de dichas medidas con las de los departamentos responsables de los Servicios Sociales, como en las actuaciones de estos últimos, en los que la prestación de alojamiento está avanzando desde los tradicionales

---

<sup>6</sup> M<sup>re</sup> Rosario Sánchez Morales y Susana Tezanos Vázquez. “Las personas sin hogar en la España de principios del siglo XXI: tendencias y escenarios de futuro. Del libro Tendencias en Desigualdad y Exclusión Social. José Félix Tezanos (ed.) Editorial Sistema. 2004

<sup>7</sup> Pedro José Cabrera y María José Rubio. “Las personas sin hogar, hoy”. Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración. Nº 75

albergues o centros de acogida, a una serie de dispositivos residenciales en torno a viviendas ubicadas en comunidades de vecinos, que reproducen el ambiente doméstico, con diferentes tiempos de estancia, incluso en la puesta en marcha de algunas medidas pioneras cuyo objetivo es la prevención de situaciones de calle.

Bajo diferentes terminologías se están desarrollando cada vez más viviendas de inclusión con acompañamiento social. Cataluña, por ejemplo, a través de su red de viviendas de inclusión, está realizando un esfuerzo no sólo por agrupar y definir en categorías las diferentes formas de intervención que se engloban en torno a estas prestaciones, sino también un esfuerzo de coordinación y de análisis que ofrece el trabajo en red<sup>8</sup>. Creemos que es importante avanzar en esta línea en la prestación de alojamiento de Servicios Sociales y creemos igualmente que se debe hacer un esfuerzo en simplificar y flexibilizar dichas intervenciones, así como la definición y tipologías. La temporalidad en la intervención es necesaria porque ayuda a estructurar los procesos de recuperación que acompañamos, pero igual de necesaria es la confianza y la seguridad en el apoyo, así como alternativas de continuidad estable.

Este último aspecto nos conduce directamente a la necesaria vinculación entre las intervenciones desarrolladas en el marco de los Servicios Sociales y la respuesta de la política de vivienda como continuidad a dichas intervenciones. Pedro Cabrera y María José Rubio afirman en su artículo que “sólo si se cambia la concepción del sinhogarismo para entenderlo de forma más amplia y estructural, será posible iniciar actuaciones...que actuasen sobre el sinhogarismo, no sólo desde los Servicios Sociales específicos, sino también desde la política de vivienda... modificando los límites estructurales del sistema de intervención en todos sus aspectos... puesto que implicaría el reconocimiento efectivo del derecho a la vivienda y al alojamiento digno”. Consideramos que este cambio se tiene que producir en ambos sistemas, en el de Servicios Sociales y en el de la política de Vivienda.

Como nos recomienda el Relator Especial de Naciones Unidas “el problema de las personas sin hogar es un problema complejo y, como tal, debe abordarse adoptando una perspectiva amplia basada en los derechos humanos y coordinando los distintos niveles de la Administración, las áreas políticas, las organizaciones sin fines de lucro y el sector privado.

---

<sup>8</sup> En la Red de Viviendas de Inclusión social de la Generalitat de Cataluña en el 2008 había 570 viviendas que habían recibido 620.500 euros de ayudas y en 2009 había 666 viviendas que habían recibido un total de 1.050.500 euros. Entre un año y otro las viviendas incrementaron un 16,8% y las ayudas un 69,3%.

Además considera que no sólo deberían ocuparse los servicios sociales, sino que los departamentos de vivienda también deberían intervenir en la solución de estos problemas. Por tanto, la asignación de viviendas a las personas sin hogar debería recogerse en el Plan Estatal de Vivienda, al igual que los pisos para los trabajadores jóvenes”.<sup>9</sup>

Sin embargo, la actual Estrategia “Europa 2020”,<sup>10</sup> que definirá las políticas sociales futuras de los Estados miembros, se centra en el empleo y crecimiento como forma de garantizar la cohesión social y la integración de los ciudadanos. No se hace referencia a la vivienda como un elemento que en la actualidad está siendo una fuente generadora de exclusión y con respecto a las personas sin hogar, establece que los Estados miembros necesitarán definir y aplicar medidas adaptadas a las circunstancias específica de grupos que presentan riesgos particulares, entre los que están las personas sin hogar. El Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre el tema “Inclusión Social” emitido el 18 de mayo de 2010,<sup>11</sup> en su recomendación 6 recuerda que la vivienda es una de las formas más graves de exclusión y que muchos países de la UE han ratificado los tratados y convenios internacionales que reconocen y protegen el derecho a la vivienda y recomienda enérgicamente que se garantice la igualdad de trato en materia de vivienda y que se establezcan mecanismos para evitar los desahucios, en especial, para los diversos grupos de personas vulnerables.

Pero todavía tenemos mucho que avanzar, lo que demuestran manifestaciones de responsables públicos desconcertantes que plantean que las viviendas sociales en alquiler tienen que estar disponibles para las personas con dificultades un máximo de tiempo, 5 años con una única posibilidad de renovación de otros 5<sup>12</sup>. ¿Acaso la vulnerabilidad y la precariedad tienen tiempos tan claramente definidos? ¿Acaso la vulnerabilidad que generan nuestras sociedades liberales y de consumo no provoca recaídas y ciclos de estabilidad y precariedad en los ciudadanos?, ¿Acaso la vivienda no es un derecho social? Está visto que tenemos que seguir recordándolo.

---

<sup>9</sup> Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kothari. Misión a España. Naciones Unidas. 7 de febrero de 2008

<sup>10</sup> Europa 2020. Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador. Comunicación de la Comisión Europea. Bruselas 3.3.2010

<sup>11</sup> Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre el tema “Inclusión Social”. Diario Oficial de la Unión Europea. 18 de mayo de 2010

<sup>12</sup> Empresa Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid. El País. Miércoles 25 de agosto.

## ANÁLISIS DE LAS LEYES DE DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA, NAVARRA Y ANDALUCÍA.

Centramos nuestro análisis en tres comunidades autónomas que tienen vigentes Leyes del Derecho a la Vivienda, con diferente cobertura, así como medidas e instrumentos. Otras Comunidades Autónomas han legislado también el derecho a la vivienda, pero son más recientes.

Es nuestra intención explorar algunas cuestiones que consideramos claves para poder mejorar la situación residencial de las personas sin hogar, entendiendo personas sin hogar en la concepción amplia del término, tal y como lo establece FEANTSA: sin techo, sin vivienda, vivienda insegura y vivienda inadecuada, y comprobar qué medidas están desarrollando estas leyes que pueden contribuir a garantizar el derecho a un alojamiento adecuado de las personas sin hogar.

Se trata de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de la Generalitat de Cataluña, la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la Ley Foral 10/2010 de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Para complementar el análisis de las cuestiones identificadas, ha sido necesario recurrir a los correspondientes decretos que desarrollan los planes de vivienda y suelo de estas tres comunidades. Así, se analizan también el Decreto 13/2010 de 2 de febrero, del Plan del derecho a la vivienda de 2009/2012 de la Generalitat de Cataluña; el Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

No es el objeto de este informe abordar todas las medidas y actuaciones contempladas en las leyes, pues dichas leyes tienen un carácter muy amplio: promoción de vivienda protegida, rehabilitación, calidad, conservación, suelo, procedimientos, requisitos, limitaciones, control, fraude, régimen sancionador, medidas de carácter social, prestaciones, ayudas a la compra y al alquiler, instrumentos de planificación, seguimiento y evaluación, financiación, garantías.... Aunque a continuación nos detendremos en el análisis de los elementos que hemos considerado favorecedores de la inclusión social de personas sin hogar, y hemos incorporado

un cuadro resumen comparativo que tiene más elementos y que ha servido para realizar dicho análisis.

Los elementos seleccionados son los siguientes: viviendas de carácter social, medidas públicas de fomento del alquiler, sistemas de ayudas económicas para el pago del alquiler, función social y fenómenos generadores de exclusión social-residencial como son la sobreocupación, la infravivienda y el acoso inmobiliario.

En la exposición de motivos de las tres leyes analizadas se coincide en que todas pretenden desarrollar y hacer efectivo el derecho constitucional recogido en el artículo 47 del derecho a la vivienda.

Navarra reconoce que la vivienda, más allá de un bien, constituye un elemento que condiciona y puede llegar a limitar de forma seria el proyecto vital y profesional de las personas y sus familias, por tanto, reconoce que el hecho de no disponer de un alojamiento adecuado puede llegar a truncar un adecuado desarrollo personal y familiar al no disponer de dicho alojamiento según las necesidades que surgen en las diferentes etapas del ciclo vital, así como, que su no adecuada cobertura, puede generar situaciones de riesgo o exclusión social.

Cataluña, presenta una ley más ambiciosa tanto en su exposición de motivos, como en su concreción posterior, reconociendo querer transformar el mercado de manera estructural, pretendiendo incidir sobre lo que denomina como la verdadera “cuestión urbana”: la segregación de las personas en el espacio en función de sus niveles de renta, y por tanto, reconociendo que el derecho a la vivienda incluye también la necesaria intervención sobre el entorno urbano y la evidente vinculación entre el derecho a la vivienda y otros derechos constitucionales que no se podrán desarrollar adecuadamente sino está cubierto el derecho a la vivienda. Es la única que hace referencia a los lineamientos del Parlamento Europeo en materia de vivienda social, reconociendo que la provisión de viviendas es un servicio de interés general <sup>13</sup>, así como que el derecho de la propiedad tiene que ser compatible y cumplir su función social estableciendo medidas públicas si los propietarios no cumplen dicha función con

---

<sup>13</sup> Los servicios de interés general son actividades de servicio, comercial o no, consideradas de interés general por las autoridades públicas y sometidas por ello a obligaciones específicas de servicio público. Agrupan las actividades de servicio no económico (sistema de escolaridad obligatoria, protección social, etc.), las funciones llamadas «de regalía» (seguridad, justicia, etc.) y los servicios de interés económico general (energía, comunicaciones, etc.). Recuérdese que las condiciones del artículo 86 -antiguo artículo 90- del Tratado no son de aplicación a las dos categorías primeras (actividades de servicio no económico y funciones «de regalía»).

sus propiedades inmobiliarias. Por otro lado, destaca la necesaria colaboración con la iniciativa privada y la iniciativa social (tercer sector).

Andalucía, aprueba una ley más sencilla, pero que introduce las cuestiones básicas que posteriormente se especificarán a través de los posteriores desarrollos reglamentarios, en concreto, a través de los instrumentos de planificación de los que se disponen. Reconoce en su exposición de motivos, que el derecho a la vivienda se debe garantizar de manera igualitaria y constituye la base para el pleno desarrollo de los derechos constitucionales y estatutarios.

Todas las leyes se articulan en torno a la vivienda protegida (en adelante VP), las tres en su artículo 1 “objeto de la ley”, nombran esta figura como el eje vertebrador, Navarra hace referencia a la necesidad de articular la oferta de VP, de manera que se adecue a las necesidades reales, Cataluña reconoce el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada en las distintas etapas de la vida de cada cual, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional, y Andalucía establece también el derecho a una vivienda digna y adecuada, en este caso, sin especificar nada más.

En el artículo 1, mientras que Andalucía sólo hace referencia a que promoverá una política de actuaciones en materia de vivienda y suelo, de apoyo a la conservación mantenimiento, rehabilitación y calidad, Navarra y Cataluña, incorporan también medidas de control y prevención del fraude, y Cataluña establece también la necesaria protección de los consumidores y asigna competencias a los diferentes agentes que intervienen en la política de vivienda, ya sean públicos, privados y sociales.

En cuanto a las tipologías de viviendas que contemplan las diferentes leyes en torno a las cuales se desarrollarán las medidas públicas, Navarra ha optado por simplificar este aspecto reduciendo las viviendas objeto de protección a vivienda de protección oficial y vivienda de precio tasado con la que pretenden conseguir una mayor cohesión social y una mayor calidad en la construcción de las viviendas, recogida en el artículo 7, y en el artículo 4 regula las viviendas de integración social, destinadas a la población necesitada de mayor protección social. Cataluña, en su artículo 3 establece las definiciones de vivienda a las que se hará referencia a lo largo de la ley, así como otras definiciones entre ellas, sin hogar, cohesión social y sostenibilidad. Andalucía, en su artículo 6 establece que serán los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo lo que regularán las diferentes modalidades de VP en función

de los ingresos y necesidades de las unidades familiares y en el artículo 2 define lo que la ley establece como vivienda digna y adecuada, aunque de manera muy general: que se trate de una edificación fija y habitable, que sea accesible (principalmente pensando en personas con movilidad reducida) y que sea una vivienda de calidad.

Las leyes de vivienda son una oportunidad para definir las actuaciones en vivienda sobre las que se articulará la política pública y por tanto, un instrumento clave para marcar la tipología de vivienda sobre la que se desarrollarán posteriormente los planes autonómicos y locales, a los que les debe corresponder concretar y ajustar en función de las diferentes necesidades detectadas en la población.

En este apartado nos queremos detener especialmente en las **viviendas de carácter más social** contempladas en la ley. Navarra establece las “**Viviendas de integración social**” y contempla dos situaciones: podrán ser adquiridas o arrendadas por personas que participen en Programas de Vivienda de Integración Social de la Administración, o también podrán ser adquiridas por las entidades locales o entes sin ánimo de lucro que colaboren mediante convenio con la Administración y siempre que su régimen sea el alquiler.

En el Decreto Foral 4/2006 de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, vigente en la actualidad, en su Capítulo III, artículo 50 establece que las Viviendas de Integración Social serán las viviendas usadas destinadas a la población necesitada de mayor protección social, así como las características que deben reunir para ser consideradas como tales por la Administración pública competente, entre ellas regula el precio máximo de adquisición que lo establece en relación al módulo para la VP que se actualiza anualmente. En el artículo 52 establece que los beneficiarios de estas actuaciones tienen que participar en Programas Sociales y comprometerse a suscribir un contrato de integración social con alguna de las entidades que haya suscrito el correspondiente convenio con el Gobierno de Navarra, y en el artículo 53 fija las condiciones de las entidades sin ánimo de lucro, entre ellas, estar inscrito en el Registro correspondiente, tener experiencia como mínimo de tres años en el desarrollo de programas de intervención social con grupos sociales desfavorecidos y suscribir un convenio de colaboración con el Departamento de Bienestar Social.

Las viviendas de integración social tendrán que destinarse a este régimen como mínimo durante 10 años (artículo 57). Por otro lado, el Gobierno de Navarra también establece

subvenciones para estas viviendas tanto a la persona beneficiaria como a las entidades sociales (Capítulo IV: ayudas económicas generales para VP y de Integración social). A las entidades sociales le otorgará una subvención del 35% del precio de compra de la vivienda y se eleva al 60% si la entidad la destina al alquiler de personas que posean ingresos familiares ponderados inferiores al IPREM. Asimismo, podrá hacerse cargo de los gastos derivados de la escrituración hasta un 10% del precio máximo de la compra (artículo 62). En los convenios que firman las entidades sociales con la Administración pública (artículo 55) se recoge, entre otras, los grupos sociales a los que van destinados las viviendas, así como se determina el número de actuaciones a realizar por el ente sin ánimo de lucro, principalmente número y frecuencia de las intervenciones con las familias alojadas, y la cuantía económica por dicha intervención social (se contempla un precio por hora del profesional encargado del acompañamiento social).

En el caso de Cataluña, (artículo 3) recoge como figuras de vivienda destinada a la población con mayores necesidades, la **vivienda de inserción**, aquella gestionada por administraciones públicas o por entidades sociales sin ánimo de lucro, que en régimen de alquiler, se destina a atender a personas que requieren una especial atención. Y la **vivienda dotacional pública**, la destinada a satisfacer necesidades temporales de personas con dificultades que requieren acogida o asistencia residencial. Serán consideradas como tal las destinadas a estancias de corta duración de personas con necesidad de acompañamiento para asegurar su inserción social, con tipologías y diseños que permitan su uso compartido por personas sin lazos familiares. En el artículo 18 se establece que el planeamiento urbanístico debe prever reservas destinadas a viviendas dotacionales públicas, pueden promoverse en régimen de alquiler y acogerse a las medidas de financiación de actuaciones protegidas. En cuanto a las viviendas de inserción, desarrolladas en el artículo 70 de la ley, establece que el Gobierno debe velar para que las entidades sin ánimo de lucro y los servicios sociales municipales que llevan a cabo actividades y programas de inserción social puedan disponer de un volumen de viviendas de inserción suficientes para atender las necesidades de este tipo, haciendo especial mención a las destinadas a sin hogar. El departamento de vivienda competente debe establecer ayudas para los costes de gestión. Las viviendas obtenidas a través de la mediación social en el alquiler pueden ser ofrecidas a entidades y servicios sociales para destinarlas a viviendas de inserción. El Decreto 13/2010 de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda 2009/2012, en su Capítulo IV “Programas sociales de vivienda” desarrolla más esta figura, y así establece, en su

artículo 74, que las viviendas que se pueden alquilar a través de estos programas, entre los que está “las viviendas de inserción y alojamientos de acogida”, pueden ser nuevas o existentes, del mercado libre o con protección oficial. Las personas destinatarias tienen que tener unos ingresos inferiores a 2,35 veces el IRSC <sup>14</sup> y están exentas de la obligación de inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial. Para favorecer la coordinación se articulan dos redes en el artículo 91: la red de entidades y la red municipal. La primera puede ser coordinada por una entidad sin ánimo de lucro con capacidad de cofinanciación, y en el artículo 93 establece las subvenciones a las que se refería la Ley, de un mínimo de 1.200 euros anuales por cada vivienda y de hasta 6.000 euros para la rehabilitación y acondicionamiento inicial. Las personas arrendatarias pueden acogerse al sistema de prestaciones para el pago de alquileres.

Por último, Andalucía en el Decreto 395/2008 de 24 de junio por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo, 2008-2012, desarrolla lo establecido por Ley a través de lo que denomina **Viviendas para personas con riesgo de exclusión social**: viviendas de promoción pública para la integración social y alojamientos de promoción pública. Las primeras, recogidas en el artículo 62 establece que el objeto del Programa es facilitar el acceso a una VP en régimen de alquiler a familias con especiales dificultades sociales, cuyos ingresos no superen el IPREM, o a familias, que superando dichos ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda. Estas viviendas podrán ser puestas a disposición del Ayuntamiento respectivo, o la correspondiente entidad sin ánimo de lucro, para su gestión en alquiler. El artículo 65 establece una ayuda a la gestión consistente en que la entidad sin ánimo de lucro que gestione el alquiler tendrá una subvención equivalente al 50% de la renta fijada para las viviendas. En el caso de los **alojamientos de promoción pública**, artículo 66, destinados a la población con iguales características que las anteriores, pero deberán promoverse sobre suelos calificados como de servicios, dotaciones o equipamientos. La financiación que recibirán, recogida en el artículo 68 establece la misma financiación que para las viviendas pero además recibirán una subvención por importe de 2.800 euros por cada alojamiento.

---

<sup>14</sup> Decreto 13/2010 de 2 de febrero del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012. Artículo 4.4: Se considera unidad de medida para determinar la cuantía de los ingresos familiares, en su cuantía anual, incluyendo dos pagas extras, el Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña (IRSC) establecido por Ley 13/2006 de 27 de julio de prestaciones sociales de carácter económico.

Tanto en Navarra como en Cataluña, las viviendas sociales destinadas a la población con mayores dificultades, pueden ser tanto viviendas protegidas como viviendas ya existentes, mientras que en Andalucía se articula en torno a viviendas protegidas de promoción pública. Todas ellas dan cabida a la gestión de las entidades sociales sin ánimo de lucro, pero resulta más completo el planteamiento que hacen en Navarra, a través de convenios específicos y subvención en función de la intervención social que exija la población atendida. Es interesante por otro lado, el planteamiento de trabajo en red que se hace desde Cataluña, pero las subvenciones son escasas, aunque en la actualidad, la Red de Viviendas de Inclusión es coordinada por la Fundación Caixa Cataluña que cofinancia con el mismo importe que lo establecido en el decreto, es decir, las entidades sociales finalmente reciben 2.400 euros anuales por vivienda.

En cuanto a los **sistemas de ayudas**, las tres leyes recogen las ya tradicionales ayudas a la adquisición de la vivienda tanto protegida como vivienda usada, consistente en préstamos cualificados, subsidiación de los préstamos, subvenciones a fondo perdido, reducción sobre el precio final (la administración fija los módulos de venta) y beneficios fiscales. No es nuestra pretensión comparar las posibles diferencias en las leyes sobre estas ayudas, pues todas se basan en las medidas que establece el Plan Estatal<sup>15</sup>. Por tanto, nos centraremos en analizar las ayudas al alquiler que recogen las tres leyes analizadas por ser la alternativa más realista de apoyo a las personas sin hogar.

Para analizar las ayudas al alquiler es conveniente hacerlo de manera más amplia y para ello ver cómo se contemplan no sólo las ayudas económicas, sino cómo se incardinan las diferentes **medidas públicas de fomento del alquiler**, tanto para el incremento del número de viviendas del total del parque residencial destinadas a este régimen, ya sean viviendas protegidas o libres, en los incentivos para movilizar el parque residencial existente con destino al alquiler,

---

<sup>15</sup> En julio de 2010 el Ministerio de la Vivienda ha recortado alguna de estas ayudas y dicho recorte se llevará a cabo en los próximos dos años. Será la supresión de la ayuda directa a la entrada. Como contrapartida permitirá que las hipotecas cubran hasta el 90% de la compra, una contrapartida cuanto menos curiosa, pues mientras que la ayuda estatal directa reduce la hipoteca que tienes que pagar y por tanto los intereses a pagar a la entidad financiera, el aumento de la hipoteca lleva aparejado el aumento de los intereses. Habrá que ver si al ampliar el capital al 90%, aumenta también el número de años a devolver dicha hipoteca para que la cuota mensual a pagar no aumente demasiado. En este caso, aumentarán proporcionalmente los intereses a pagar a la entidad bancaria. Suprime también la subvención a los promotores para la urbanización o adquisición de suelo, así como rebajará (en torno a un 40%) las subvenciones para la promoción de vivienda protegida en alquiler, aunque su prioridad seguirá siendo la rehabilitación y el alquiler. Establece esta rebaja porque entiende que en estos momentos, el alquiler es un producto atractivo para los promotores y no necesita, por tanto, tantos incentivos. Habría que valorar cuando entren en vigor estas reducciones, si el Ministerio ha conseguido mantener sus objetivos de favorecer la vivienda protegida en alquiler, en la misma medida que en años anteriores.

cómo se organiza y planifican dichas actuaciones en un sistema público coordinado, o por el contrario, se incentivan actuaciones de carácter más aislado, cómo se contemplan medidas objetivas de adjudicación y que favorezcan el conocimiento y análisis de la demanda y de sus necesidades.

Los sistemas de alquiler de viviendas privadas que pretenden estimular la salida al mercado de las viviendas, especialmente las desocupadas<sup>16</sup>, establecen, con pequeñas diferencias, un sistema de incentivos a la propiedad basado en la garantías de cobro de rentas (bien a través de seguros privados costeados por la administración, fondos de garantías de rentas de la propia administración, cesión de la vivienda a la administración a través de las sociedades públicas en las que delegue su gestión a cambio de un número de años determinado y limitación en el precio del alquiler, seguros multirriesgo, gestión de todo el contrato de alquiler y seguimiento gratuito, devolución de la vivienda al propietario en las condiciones en las que la dejó en el Programa con el desgaste lógico del uso).

Navarra, en su disposición adicional novena, establece que el sistema público de alquiler lo conformarán las viviendas protegidas que tengan un contrato visado de arrendamiento, las viviendas incluidas en la Bolsa de Alquiler y las viviendas cuyos inquilinos disfruten de la Renta Básica de Emancipación<sup>17</sup>, o que participen en cualquier otro programa de alquiler financiado con fondos públicos. Establece un sistema de adjudicación con un baremo único de acceso al alquiler. En el baremo de alquiler entre otras se puntúan: por convivir en la vivienda de otras unidades familiares, a las personas separadas o divorciadas, por ocupar una vivienda con fecha de abandono por causas no imputables al solicitante, a los menores de 35 y a los mayores de 65, a las víctimas de violencia de género por residir en viviendas tuteladas, al menos, 6 meses anteriores a la solicitud. (Sección 3ª, artículo 25), establece en su artículo 13 el Programa de Intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas, estableciendo que el Departamento

---

<sup>16</sup> ¿Qué se entiende por vivienda desocupada o vacía? Navarra, en el artículo 72 de la Ley “se considera desocupada la vivienda cuando la ausencia de sus adquirientes u ocupantes legítimos no sea transitoria, intermitente o provisional. A efectos de prueba se podrán tener en cuenta, entre otros, consumos anormalmente bajos de agua, gas y energía eléctrica; recepción de correo y notificaciones en otros lugares; utilización habitual de otros lugares para comunicaciones telefónicas e informáticas de tipo domiciliario...”. Cataluña, en el artículo 3 de la Ley “Vivienda vacía: la vivienda que queda desocupada permanentemente, por un plazo de más de dos años.”.

<sup>17</sup> La Renta Básica de Emancipación está regulada mediante el Real Decreto 1472/2007- Es un conjunto de ayudas directas, en forma de subvenciones, destinadas a apoyar económicamente a los jóvenes que quieran acceder a una vivienda en régimen de alquiler. Estas ayudas pretenden impulsar la emancipación de los jóvenes, facilitando el pago de la renta de alquiler que constituya su domicilio habitual y permanente.

competente podrá recibir en arrendamiento o cesión de uso viviendas desocupadas a precios de mercado como medio para proporcionar alquileres a precios protegidos, costeados las correspondientes diferencias de precio, la vivienda no podrá arrendarse a precio superior al establecido para viviendas protegidas, y podrá subvencionar a los inquilinos conforme a lo que se determine reglamentariamente.

En el Decreto Foral 4/2006, Capítulo IV, Sección 1ª (fomento del alquiler de vivienda usada) establece que será la Sociedad Pública Vinsa u otra Sociedad Instrumental a la que el Gobierno encomiende esa tarea, la responsable de gestionar las viviendas en alquiler. Podrán acceder las viviendas que hayan estado vacías durante más de un año, así como las viviendas protegidas que los propietarios ofrezcan a la Sociedad instrumental. Los inquilinos no podrán tener ingresos superiores a 3.5 veces el IPREM y tendrán que tener dos años de antigüedad en cualquier municipio de Navarra. El Gobierno subvencionará a los inquilinos con ingresos inferiores a 1.7 veces el IPREM desde un 25% de la renta a los que perciben 1.7, a el 75% de la renta del alquiler a los que tienen ingresos familiares ponderados menores que el IPREM<sup>18</sup>.

Cataluña en su artículo 69 establece la “Mediación social en el alquiler de viviendas” para estimular a propietarios e inversores privados a poner en el mercado de alquiler viviendas, especialmente las desocupadas. En este artículo se establecen dos sistemas: el de mediación y el de cesión.

Las viviendas que se pueden alquilar pueden ser nuevas o existentes, del mercado libre o con protección oficial (Art. 75.2 D. 13/2010)

El sistema de mediación se recoge en el Decreto 13/2010, Capítulo 4, Sección 3. El sistema se gestionará a través de una red de mediación social subvencionada por el Gobierno a través de convenios con los entes locales para constituir oficinas locales de vivienda o bolsas de mediación para el alquiler social, de ámbito municipal, supramunicipal o comarcal y con instituciones o entidades que tengan despliegue territorial (Artículo 96 D.). Las Bolsas recibirán una retribución del Gobierno de la Generalitat de 450 euros por cada contrato de alquiler que

---

<sup>18</sup> En el año 2010 una vez el IPREM para una persona sola es de 8.553,90 euros anuales. Una persona sin hogar que percibe la Renta Mínima en la Comunidad de Madrid, en el año 2010 tiene unos ingresos de 4.440 euros anuales (la RMI mensual para una persona sola es de 370 euros, complemento 2ª persona 111 euros y 3ª persona y siguientes, 74 euros).

consigan y de 200 euros por cada año posterior al de la firma del contrato de alquiler en concepto de gestión (art. 81 D).

Los solicitantes del sistema de mediación tienen que estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, desarrollado por Ley en su artículo 92. El Programa de cesión de las viviendas a la Administración para destinarlas al alquiler social, se recoge en el Decreto 13/2010, Capítulo 2, Sección 4. Las viviendas captadas a través de este Programa irán destinadas a la población con ingresos más bajos. La cesión se puede realizar por un plazo de 5 o más años. Se podrán ofrecer estas viviendas a las personas inscritas en las bolsas de mediación para alquiler social o de alquiler joven. El propietario recibe a cambio un alquiler asegurado mediante el cobro de un canon o renta periódica pactado con la Administración durante la vigencia del contrato.

En cuanto a las ayudas, la Ley catalana prevé en su artículo 72 un sistema de prestaciones para el pago del alquiler integrado por prestaciones permanentes para el pago del alquiler y de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales. El artículo 76 del Decreto 13/2010 establece que este sistema de prestaciones tiene por objeto ayudar a pagar a personas con ingresos bajos o moderados, a quienes el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar el proceso de inserción social. Se entiende que hay riesgo de exclusión cuando se paga una cuantía por la vivienda superior a lo que se denomina alquiler justo que es el importe que tendría que pagar la persona o unidad de convivencia arrendataria y que no tendría que superar el 20% si sus ingresos están por debajo del 0,94 veces el IRSC o el 30% si sus ingresos están entre 0,94 y 2,35 veces el mencionado índice. La cuantía de las ayudas (artículo 79 D.) se determina por la diferencia entre el alquiler justo y el alquiler concertado o de equilibrio. Se entiende este último la renta que consta en el contrato. La cuantía máxima anual será de 3.600 euros anuales. Para recibir estas ayudas no es necesario tener una vivienda alquilada a través de los Programas de Mediación Social.

En cuanto al procedimiento de adjudicación, la Ley en su artículo 69.7 establece que la adjudicación de las viviendas del sistema de mediación y del sistema de cesión debe seguir un procedimiento específico que debe regularse por reglamento. El Decreto 13/2010, en su artículo 82 establece el procedimiento de adjudicación de las bolsas: la bolsa asigna la vivienda a la persona solicitante que mejor se adapte a ella teniendo en cuenta la relación entre el

precio del alquiler pactado con el propietario y los ingresos de la unidad de convivencia, y la relación entre la superficie de la vivienda o el número de habitaciones y su composición familiar. En el caso de coincidencia entre diferentes solicitantes, asigna la vivienda por riguroso orden de antigüedad de la solicitud.

Andalucía en el artículo 9.2 de la Ley establece que los planes de vivienda y suelo podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, entre ellas, incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas, oferta de viviendas en régimen de alquiler y ayudas a la rehabilitación de viviendas. La Ley no establece un baremo específico para el alquiler, como hace la Ley Navarra, sino que remite en su artículo 7 que los Ayuntamientos fijarán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda, el procedimiento para la adjudicación de las mismas a las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos, pudiendo establecer criterios de preferencia específicos, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia. Tampoco desarrolla o especifica el sistema de ayudas al alquiler, como hace la Ley de Cataluña, sino que establece en su artículo 6 que los planes autonómicos de vivienda y suelo determinarán estas ayudas de manera que las cantidades mensuales a satisfacer por las familias para el pago de la vivienda, ya sea de propiedad o de alquiler, no superen una determinada cantidad, en concreto, no superen la tercera parte de sus ingresos si se trata del primer régimen y la cuarta parte si se trata de alquiler. En el artículo 9 especifica también entre las ayudas existentes, ayudas específicas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del alquiler. Nos tenemos que remitir, entonces, al Decreto 395/2008 para la concreción de estas medidas. Así, en su sección 4ª establece que para fomentar el alquiler del parque residencial desocupado, en concreto, el parque residencial no protegido, establecerá medidas de fomento para Agencias de Fomento del Alquiler, personas inquilinas y propietarias. Para ello, las Agencias de Fomento del Alquiler deberán suscribir un convenio con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y recibirán una subvención de 660 euros anuales por vivienda efectivamente alquilada, por un periodo máximo de dos años y siempre que la vivienda continúe estando vinculada a dicha Agencia durante ese periodo. Para recibir dicha subvención es necesario además, que cualquiera de los titulares del contrato haya recibido alguna ayuda del Programa de Fomento del Alquiler. Establece además en su punto 3 que si la Agencia de Fomento del Alquiler es una persona jurídica sin ánimo de lucro y la intermediación inmobiliaria coadyuve a conseguir su finalidad principal debidamente

acreditada, podrá percibir una única ayuda económica consistente en una subvención de una cuantía máxima de 60.000 euros, para facilitar el desarrollo de la actividad en la obtención de viviendas en alquiler destinadas a los colectivos desfavorecidos (artículo 48).

En cuanto a las ayudas a las que hace referencia, sólo se remite a las ayudas al alquiler establecidas en el Plan de Vivienda Estatal<sup>19</sup> sin desarrollar ninguna propia o complementar la del Estado. Por tanto, podrán beneficiarse de las ayudas las personas y unidades familiares que no superen, en cómputo anual 2,5 veces el IPREM. Por otro lado, y para favorecer a las Agencias de Fomento del Alquiler y de esta manera poder supervisar la actividad de alquiler de la Comunidad Autónoma, sólo se podrán beneficiar de las ayudas que contempla el plan, las personas que presenten contratos de alquiler en los que haya mediado una Agencia de Fomento del Alquiler (artículo 49).

En cuanto a necesaria inscripción en un registro, Andalucía en su artículo 16 de la Ley establece los “Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida” y obliga a los Ayuntamientos a crear y mantener el Registro de manera permanente, así como deberán facilitar periódicamente una copia electrónica del Registro a la Consejería competente a efectos de su tratamiento estadístico. Pero se trata de un registro para la solicitud de vivienda protegida, y no para la solicitud de viviendas en alquiler de las Agencias de Fomento del Alquiler.

Tanto Navarra como Cataluña han realizado un esfuerzo para favorecer la salida al mercado de la vivienda libre o vivienda protegida que se pueda alquilar, principalmente de la desocupada, y darle un tratamiento de vivienda social, consiguiendo así por un lado, incrementar la vivienda disponible para las personas en situación de mayor desventaja frente a la vivienda, y por otro, dinamizar el parque de vivienda existente y darle una función social, incrementando la oferta de vivienda en alquiler. Como hemos podido observar se basan ambos en su sistema de incentivos al propietario para que ponga su vivienda a disposición de los sistemas públicos creados en ambas comunidades autónomas para su gestión, y por otro, de regular la demanda

---

<sup>19</sup> RD 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012. Artículo 38: para obtener las ayudas a los inquilinos el solicitante deberá, ser titular de un contrato de alquiler formalizado en los términos de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente y tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Artículo 39: las ayudas consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer y con un límite de 3.200 euros anuales por vivienda. La duración máxima de dicha subvención será de dos años, siempre y cuando se mantengan las circunstancias. No se podrá obtener nuevamente hasta transcurridos, al menos, 5 años desde la fecha de su reconocimiento

y, por tanto, la necesidad de las personas de disponer de una vivienda, principalmente haciendo uso de los registros públicos de personas demandantes de vivienda. Mientras que Navarra lo resuelve centralizando su gestión a través de VINSA, Cataluña lo hace a través de una Red de Mediación (artículo 81 del Decreto) con los ayuntamientos como protagonistas y con apoyo del Gobierno regional y para asegurar la máxima cobertura territorial de los servicios y ayudas contempladas en la ley, promoverá convenios con los entes locales para la puesta en marcha de las oficinas locales de vivienda y bolsas de mediación para el alquiler social colaborando en la financiación de dichas oficinas y programa. En este sentido, Andalucía ha optado por un sistema más parecido al catalán pero aún por desarrollar y afianzar. Aunque ambas contemplan las subvenciones a los entes gestores de los programas de intermediación en el alquiler, Cataluña hace un planteamiento de red con las medidas oportunas para incentivar dicha red, en Andalucía parece tener un carácter más voluntario.

Una de las cuestiones importantes en la práctica que puede no desprenderse de la lectura de las ayudas y medidas anteriores en torno a los programas de intermediación y de las subvenciones a las rentas, es que, por ejemplo en Cataluña para poder optar a una vivienda de alquiler de una bolsa de intermediación, se tiene que disponer de capacidad económica suficiente para asumir el pago del alquiler de dicha vivienda, de no ser así, aunque se solicite, posiblemente la petición no se vea resuelta por no disponer en el programa de intermediación de una vivienda de alquiler del mercado libre que tenga un precio asequible para el solicitante. Las subvenciones a las rentas no vienen a salvar esta situación, pues para su concesión necesitas haber firmado un contrato de alquiler y las ayudas económicas las reciben “a posteriori”. En Cataluña esta situación se intenta salvar a través del Programa de cesión de viviendas a la Administración. En este caso, ADIGSA, empresa pública de la Generalitat de Cataluña, firma el contrato de alquiler con el propietario por un plazo de 6 años mediante la cesión en usufructo temporal. Posteriormente, ADIGSA y el inquilino firman el contrato de arrendamiento por un plazo de 5 años. ADIGSA, al encargarse de pagar al propietario directamente el alquiler puede descontar al inquilino la parte que recibirá de la subvención.

La ayuda al alquiler la puede solicitar cualquier ciudadano que tenga un contrato de alquiler firmado a través de la Ley de Arrendamientos Urbanos aunque no sea en los programas de mediación. Otra cuestión será que una persona con ingresos muy escasos y por tanto, que necesite la subvención para el pago del alquiler, pueda conseguir que un propietario le alquile

una vivienda de manera individual. En Navarra, esta situación se resuelve porque todo el sistema de mediación se articula y gestiona a través de VINSA y ellos pagan el alquiler al propietario y establecen el alquiler que le corresponde al inquilino tras aplicarle la subvención a la que tiene derecho según sus ingresos.

Es necesario por tanto, cuando se trata de utilizar la vivienda libre como alquiler social para optimizar y rentabilizar el patrimonio existente y favorecer el acceso de población con escasos recursos y en riesgo o en situación de exclusión social, que los alquileres y las ayudas sean gestionadas directamente por un organismo público o entidad sin ánimo de lucro que tengan entre sus fines el alojamiento social de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, en la que delegue su gestión, pues la subvención completará todos los meses el alquiler real que hay que abonar al propietario y el inquilino abonará desde el primer momento una renta mensual ajustada a su capacidad de pago y endeudamiento. Esta manera parece la más segura para que realmente las subvenciones al pago de los alquileres cumplan su función social y no sean un elemento excluyente de los sectores de población más necesitados de protección, como ha venido ocurriendo con la vivienda protegida en venta y alquiler.

*¿Y por qué entidades sin ánimo de lucro y no empresas privadas?* Porque las entidades sociales aportan un valor añadido a la gestión de los programas de intermediación a través, no solo de favorecer el acceso, sino de garantizar la estabilidad residencial a través del acompañamiento social profesionalizado de las personas y familias alojadas tendente a cubrir las carencias y déficits añadidos que puedan presentar, así como favorecer el acceso al resto de derechos sociales vinculados que garantizan el efectivo desarrollo humano en todas sus facetas y en las diferentes etapas y situaciones que puedan sufrir los grupos sociales más vulnerables que generan las sociedades actuales.

“La guía práctica de cláusulas sociales en la contratación pública de servicios sociales<sup>20</sup>” de La Taula d’entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, destaca el valor añadido del Tercer Sector Social en la prestación de servicios públicos, y los siguientes distintivos de las entidades sociales: la focalización en las necesidades de los usuarios de los servicios, el conocimiento y la

---

<sup>20</sup> “El valor añadido del Tercer Sector en la prestación de servicios públicos. Guía práctica de cláusulas sociales en la contratación pública de servicios sociales y de atención a las personas”. Taula d’entitats del Tercer Sector Social de Catalunya. Barcelona, septiembre de 2009.

experiencia para trabajar con las necesidades más complejas y el abordaje de aspectos sociales complejos, la habilidad de ser flexibles y al mismo tiempo de ofrecer los servicios de manera unificada, la capacidad de conseguir la confianza de los usuarios y la experiencia y la independencia para la innovación.

Para finalizar, nos gustaría detenernos en dos cuestiones que consideramos complementarias en la intervención pública de vivienda dirigida a los grupos de población más vulnerables: cómo se contempla garantizar la **función social** que debe cumplir la propiedad privada inmobiliaria y cómo se interviene ante **fenómenos generadores de exclusión social, como son la sobreocupación, la infravivienda y el acoso inmobiliario**.

Tanto Navarra como Cataluña establecen en sus leyes el necesario cumplimiento de la función social de la propiedad y medidas para hacerlo efectivo. Pero mientras Navarra establece estas medidas sólo para la vivienda protegida, Cataluña lo hace tanto para viviendas protegidas como para viviendas libres. En su artículo 5 establece que las administraciones competentes deben arbitrar las vías positivas de fomento y concertación y pueden establecer otras medidas, incluidas las de carácter fiscal, que propicien el cumplimiento de dicha función y penalicen su incumplimiento. Su Título VI está dedicado al régimen de control y al régimen sancionador, estableciendo en su artículo 118 la cuantía de las infracciones que van desde los 3.000 euros para las leves hasta los 900.000 euros para las muy graves. Se contemplan como infracciones, entre otras, la desocupación de una vivienda después de que la Administración haya adoptado las medidas establecidas en la ley, responsabilidad en la sobreocupación, explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas, acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, no destinar una VPO a residencia habitual y permanente. No se contempla nada al respecto, sin embargo, en la Ley andaluza.

Especialmente relevante es la ley catalana que dedica una amplia intervención en los diferentes fenómenos que se producen, principalmente en las grandes ciudades, y que son en la actualidad importantes generadores de exclusión socioresidencial.

En su art.45.3 establece que son objeto específico de la acción protectora las siguientes situaciones: discriminación directa, discriminación indirecta, el acoso inmobiliario, utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

CAPITULO III está dedicado a la utilización anómala de las viviendas. Art.42. 43 y 44 recogen las actuaciones para evitar la desocupación, la sobreocupación y las situaciones de infravivienda.

En el caso de la desocupación, en aquellos ámbitos declarados como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, cuando la administración tenga conocimiento de dichas situaciones, iniciará un expediente administrativo y los actos de instrucción. En primer lugar se emplearán medidas de estímulo y posteriormente, si continúa el incumplimiento de la función social, recurrirá al alquiler forzoso, para ello se facilitan vías de fomento específicas. Pasados 2 años, si no se ha corregido, se podrá expropiar temporalmente el usufructo para alquilarla a terceros durante un periodo no superior a 5 años, teniendo en cuenta lo que se considera en ese momento como precio justo del alquiler.

En el caso de la sobreocupación, se impondrán sanciones a los responsables y medidas adecuadas para acoger a las personas afectadas. Para ello, se establecerán programas y acuerdos de colaboración con Servicios de atención social y servicios de mediación art.69.

En el caso de la infravivienda, se desarrollarán programas de inspección, y medidas de control para evitar que inmuebles en situación de infravivienda sean vendidos, alquilados o cedidos. Puede declarar áreas de conservación y rehabilitación en el caso de zonas de alta concentración de infraviviendas y puede inscribir en el Registro de la Propiedad la declaración de infravivienda. Igualmente, se desarrollarán las medidas adecuadas para acoger a las personas afectadas. Para ello, se establecerán programas y acuerdos de colaboración con Servicios de atención social-

## CUADRO COMPARATIVO DE LAS LEYES DEL DERECHO A LA VIVIENDA ANALIZADAS

### Exposición de motivos

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>La vivienda, más allá de un bien cuyo derecho está reconocido por la Constitución Española, constituye a su vez un elemento que condiciona y puede llegar incluso a limitar de forma seria el proyecto vital y profesional de las personas y sus familias.</p>	<p>Cambio de enfoque, transformar el mercado del modo más estructural posible. Cuestión urbana “segregación de las personas en el espacio en función de sus niveles de renta”.</p> <p>Derecho a la vivienda incluye el entorno urbano en el que se integra, así como que existen conexiones entre el derecho a la vivienda digna y adecuada y otros derechos constitucionales que no son posibles sin el primero.</p> <p>Considera la provisión de viviendas como un servicio de interés general (desarrollado en artículo 4), en la línea del pronunciamiento del Parlamento Europeo en materia de vivienda social.</p> <p>Establece que el ejercicio del derecho de la propiedad debe cumplir su función social (artículo 5) regulando además la reacción pública ante su incumplimiento.</p> <p>Necesaria colaboración con la iniciativa privada e iniciativa social (tercer sector)</p>	<p>La igualdad sustancial y efectiva a la hora de consagrar el derecho a la vivienda el cual se configura como base necesaria para el pleno desarrollo de los derechos constitucionales y estatutarios.</p>

**Objeto de la ley: amplitud y formas de enfocar el derecho**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>Art.1: Contribuir a garantizar el derecho constitucional regulando la oferta de vivienda protegida de modo que se adecue en la mayor medida posible a las necesidades reales. Fomentar la accesibilidad y el diseño para todas las personas</p> <p>Establecer condiciones, medidas y procedimientos.</p> <p>Establecer el régimen jurídico y los requisitos de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas.</p>	<p>Art. 1: Regular el derecho a la vivienda entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, en las distintas etapas de la vida de cada cual, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional. Entre otras:</p> <p>Conjunto de actuaciones (derechos y obligaciones) agentes públicos, privados y sociales y asigna competencias.</p> <p>Define las pcas. Vivienda y los instrumentos de planificación y programación.</p> <p>Fija los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas.</p> <p>Asegurar la protección de los consumidores.</p>	<p>Art.1: Garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la CA de Andalucía. Regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Admons públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas en el ámbito sectorial de la vivienda. Promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existentes.</p>

**Tipologías de viviendas contempladas en las leyes, especialmente viviendas sociales**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>Art. 4: Viviendas de integración social destinadas a la población necesitada de mayor protección social, adquiridas o arrendadas por personas que participen en Programas o actuaciones de Vivienda de Integración Social de la Administración, así como viviendas adquiridas por las entidades locales o entes sin ánimo de lucro que colaboren mediante convenio con la</p>	<p>Artículo 3: definiciones de vivienda, entre otras: vivienda, vivienda principal y secundaria, vivienda vacía, vivienda sobreocupada, infravivienda, rehabilitación, gran rehabilitación, vivienda de inserción, vivienda dotacional pública y otras: sin hogar, cohesión social y sostenibilidad.</p> <p>V. Inserción: la gestionada por admin. Públicas o por ESAL, que en régimen de alquiler u otras</p>	<p>Art.6 Los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo regularán las diferentes modalidades de VP en función de los ingresos y necesidades de las unidades familiares para su acceso en propiedad o en alquiler.</p> <p>Art. 2 Derecho a una vivienda digna y adecuada: Se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna, al menos, los siguientes</p>

<p>Administración a fin de que queden afectas al alquiler.</p> <p>Art. 7: Tipos de vivienda protegida (reducción a dos tipos):</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vivienda de protección oficial</li><li>2. Vivienda de precio tasado.</li></ol>	<p>formas de ocupación, se destina a atender a personas que requieren una especial atención.</p> <p>V. dotacional pública: la destinada a satisfacer necesidades temporal de personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial, entre ellos, PSH.</p> <p>Sin hogar: persona o unidad de convivencia con carencia manifiesta de una vivienda digna y adecuada ya que no dispone de domicilio, vive en la calle, o en un espacio no apto como vivienda y sufre exclusión social efectiva debido a barreras sociales o dificultades personas para vivir de forma autónoma. También las personas objeto de desahucio motivado por imposibilidad de satisfacer el alquiler.</p>	<p>requisitos: a) que se trate de una edificación fija y habitable, b) que sea accesible, principalmente las destinadas a titulares con necesidades especiales, c) que sea una vivienda de calidad en los términos recogidos en el art.3,</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Reservas y tramos de renta**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>           Capítulo II. Sección 1ª: Discapacidad motriz grave            Discapacidad igual o superior al 65%            Familias numerosas            Personas víctimas de violencia de género            Personas afectadas por realojos urbanísticos            Empadronados en cualquier municipio            Empadronados en el municipio donde se construyan las viviendas            Personas con necesidad de viviendas de integración social.  <b>PROPIEDAD</b>            Mínimo exigido y 3,5 veces IPREM: 80% VPO            Más de 3,5 el 20%  <b>ALQUILER</b>            Mínimo exigido y 1,7 IPREM: 60% VPO.            Entre 1,7 y 2,5 el 30%            Entre 2,5 y 4,5 IPREM: 10%.         </p>	<p>           Art. 100: Cupo general: para garantizar la mixtura social sistemas que aseguren que la composición final de los adjudicatarios sea la más parecida a la estructura social del municipio y que eviten la concentración excesiva de colectivos que puedan poner la promoción en riesgo de aislamiento social.            Antigüedad mínima de empadronamiento no puede superar los 3 años.         </p>	<p>           Art. 10. El Plan General de Ordenación Urbanística clasificará suelo suficiente con uso residencial y establecerá las reservas de suelo con destino a vivienda protegida. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.         </p>

**Tipos de ayudas**

NAVARRA	CATALUÑA:	ANDALUCIA
<p>Ayudas para la adquisición de VP. Las tradicionales (préstamos cualificados, subsidiación de los préstamos, subvenciones a fondo perdido, reducción sobre el precio de ventas, fiscales)</p> <p>A pesar de que en la Exposición de Motivos se hace referencia a que la ley prevé un incremento de subvenciones para compensar a los sectores con rentas más bajas por la eliminación del régimen especial, el art.16 recoge las ayudas a la compra de VP y para el alquiler se recoge en el art.13 que desarrolla la Bolsa de Alquiler, apartado e) que se podrá subvencionar a los inquilinos según se desarrolle reglamentariamente.</p>	<p>Art. 72: sistema de prestaciones para el pago del alquiler. Está integrado por dos tipos de prestaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. prestaciones permanentes para el pago del alquiler</li> <li>2. prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales.</li> </ol>	<p>Art. 6: En los planes autonómicos de vivienda y suelo se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler. Como pueden ser:</p> <p>Art. 9: préstamos cualificados, subsidiaciones a los préstamos, ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de vivienda, ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del alquiler, ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda, ayudas a las personas promotoras, a ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de alquiler y el arrendamiento con opción a compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.</p>

**Sistemas de adjudicación: baremos, sorteos, requisitos, procedimientos**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>Las VP se adjudicarán mediante baremo establecido en la Ley foral.</p> <p>Capítulo II. Sección 2ª La Ley establece un baremo único de acceso a la propiedad y Sección 3ª un baremo único de acceso al alquiler.</p> <p>En el primero se puntúa más si tiene formalizado contrato de arrendamiento dentro del sistema público de alquiler.</p> <p>En el baremo de alquiler entre otras se puntúan: por convivir en la vivienda de otras unidades familiares, a las personas separadas o divorciadas, por ocupar una vivienda con fecha de abandono por causas no imputables al solicitante, a los menores de 35 y a los mayores de 65, a las víctimas de violencia de género por residir en viviendas tuteladas, al menos, 6 meses anteriores a la solicitud.</p> <p>Art. 31 Los procedimientos de adjudicación de VP se iniciarán los días 1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre y 1 de diciembre. Se incluirán todas las viviendas en régimen de propiedad a las que se hubiese otorgado la calificación provisional</p>	<p>Art. 101: Las viviendas incluidas en el cupo general se adjudicarán mediante sorteo público, el sorteo podrá dividirse en bloques por tramos de ingresos o grupos de interés para asegurar la mixtura social. Las viviendas incluidas en los cupos especiales de reserva deben adjudicarse de acuerdo con las circunstancias personales y de la unidad de convivencia.</p> <p>Procedimiento de adjudicación: órgano competente de la Generalitat o de los entes locales.</p>	<p>Art. 7: los Aytos fijarán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda, el procedimiento para la adjudicación de las mismas a las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos, pudiendo establecer criterios de preferencia específicos, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.</p>

**Censos o registros únicos: criterios de necesidad y excepciones**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCÍA
<p>Establece el “Censo de solicitantes de vivienda protegida” para adjudicar las VP, centralizar los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, informaciones sobre baremos, así como para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda. Establece un sitio web para hacer pública las promociones y las reservas. La inscripción deberá renovarse cada dos años. La adjudicación de VP únicamente se realizará entre quienes figuren inscritos en el Censo como solicitantes de VP. No será necesaria inscripción para, entre otros, las personas que accedan a programas específicos de integración social.</p>	<p>Establece: “Registro de Solicitantes de viviendas de protección oficial”. Finalidad: mejorar la prestación del servicio de interés general que constituye la política pública de VPO. Para ser adjudicatario debe estar inscrito en el Registro, a excepción de las adjudicaciones destinadas a hacer frente a las situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones que corresponden a los servicios de asistencia y bienestar sociales. Debe acreditarse la necesidad de vivienda. Se determinará por reglamento, entre otros contemplará: violencia de género, supuestos de psh, dificultad de pago, finalización del contrato, acosos u otros supuestos.</p>	<p>Art. 16: Establece “Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida”. Obliga a los Ayuntamientos a crear y mantener el Registro de manera permanente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente. En la forma y la periodicidad que reglamentariamente se determine, Los aytos. Facilitarán información mediante copia electrónica del Registro a la Consejería competente a efectos de su tratamiento estadístico. Tendrá la consideración de base pública de datos.</p>

**Cupos en cada promoción para atender actuaciones de carácter social**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>Disposición adicional séptima. En las promociones que se realicen sobre suelo de titularidad municipal, el Ayto. Podrá adquirir hasta el 15 por 100 de total de las viviendas para alquilarlas o cederlas, al menos durante 5 años, de acuerdo con sus objetivos de política municipal de vivienda.</p>	<p>Art. 99: Cupos especiales de reserva: movilidad reducida un 3%. Promociones de iniciativa pública, reserva para destinarla a cupos especiales y llevar a cabo acciones positivas respecto a las personas y colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social. La resolución admin. Que inicia el procedimiento de adjudicación debe fijar el porcentaje concreto. El porcentaje de los cupos especiales de reserva incluido el de movilidad reducida no puede ser inferior al 10%.</p> <p>Art. 100: Cupo general: para garantizar la mixtura social sistemas que aseguren que la composición final de los adjudicatarios sea la más parecida a la estructura social del municipio y que eviten la concentración excesiva de colectivos que puedan poner la promoción en riesgo de aislamiento social.</p> <p>Antigüedad mínima de empadronamiento no puede superar los 3 años.</p>	<p>Art. 15 Reservas de suelo para viviendas. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda y suelo, la Admin. De la Junta de Andalucía, podrá establecer reservas de suelo con destino preferente a viviendas protegidas en cualquier clase de suelo. El establecimiento de estas reservas conllevará la obligación del Ayto. de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento aplicable.</p>

**Ingresos mínimos**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>Disposición transitoria tercera: Hasta que se dicte desarrollo reglamentario, vp en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, serán de 3.000 euros, 12.000 euros para acceso en propiedad y 15.000 para VP de precio tasado.</p>	<p>Decreto 13/2010 del plan para el derecho a la vivienda 2009/2012. Se considera unidad de medida para determinar la cuantía de los ingresos familiares el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC)</p>	<p>Art. 5 Condiciones para el ejercicio del derecho de acceso a vivienda protegida. Requisitos en la forma que se determine reglamentariamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>carecer de unos ingresos económicos que computados conjuntamente en su caso con los de su unidad familiar les permita acceder a una vivienda del mercado libre en el correspondiente municipio.</li> <li>Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.</li> </ol>

**Función social**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>Figura de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social (ver título VI)</p>	<p>Art.5: para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda las admon. Competentes deben arbitrar las vías positivas de fomento y concertación a las que se refiere el título III y pueden establecer también otras medidas, incluidas las de carácter fiscal, que propicien el cumplimiento de dicha función y penalicen su incumplimiento.</p> <p>Disposición adicional cuarta: viviendas vacías o permanentemente desocupadas. La Generalitat debe impulsar acciones para que el Gobierno del</p>	

	<p>Estado apruebe el reglamento que permita hacer efectiva la disposición de la ley del estado 39/1988 reguladora de las haciendas locales, en lo que concierne al establecimiento por parte de los aytos de un posible recargo del IBI sobre las viviendas vacías o permanentemente desocupadas. También pueden efectuarse bonificaciones a los propietarios de viviendas vacías que las pongan a disposición del mercado de alquiler.</p> <p>Título VI del régimen de control y del régimen sancionador: Establece en art.118 la cuantía de las infracciones según sean muy graves, graves o leves desde 900.000 euros hasta 3.000.</p> <p>Se contemplan como infracciones las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, entre ellas, la desocupación de una vivienda después de que la Admon haya adoptado las medidas establecidas en la ley, responsabilidad en la sobreocupación, explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas, acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, no destinar una VPO a residencia habitual y permanente</p>	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Organismos consultivos: observatorios, participación ciudadana**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUICA
	<p>El Consejo Asesor de la Vivienda (art.9) organismo consultivo y asesor. Representados entre otros, agentes sociales sindicales y empresariales, asociaciones de vecinos, ESAL que se dediquen a la promoción del derecho a la vivienda.</p> <p>Disposición Adicional 7: Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana</p>	<p>Disposición adicional: Observatorio de la Vivienda de Andalucía. Funciones, entre las que estará: planificación, estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda. Podrán participar los miembros propuestos por las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.</p>

**Relación entre la Administración estatal, regional y local**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
	<p>Art.11, Instrumentos de planificación y programación de vivienda: Plan territorial sectorial, programas supra locales específicos de vivienda y planes locales de vivienda.</p> <p>Aspecto importante es que destaca la necesaria cuantificación de necesidades y compromiso de actuaciones en dichos instrumentos.</p>	<p>Art. 11 Planes de vivienda y suelo. La Admon de la junta de Andalucía y los aytos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo. Se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.</p> <p>Art. 12 Plan de vivienda ay suelo de ámbito autonómico. Establece su contenido y la obligación de revisarlo cada 5 años.</p> <p>Art. 13 Planes municipales de vivienda y suelo. Establece su contenido, se realizarán de manera coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Incluirán una programación temporal de las actuaciones. Las necesidades municipales se determinarán teniendo en cuenta los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de VP. Remitirlo a la Consejería con sus correspondientes revisiones, que deberán revisarse como mínimo cada 5 años.</p> <p>Art.23: Ayudas a municipios. La Admin de la Junta de Andalucía establecerá un sistema de ayudas a los aytos. para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, así como para la creación y el mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de VP.</p>

**Cómo se contempla diferentes fenómenos que generan exclusión: desocupación, sobreocupación, infraviviendas, discriminación.**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
	<p>Art.45.3: son objeto específico de la acción protectora las siguientes situaciones: discriminación directa, discriminación indirecta, el acoso inmobiliario, utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.</p> <p>CAPITULO III: Utilización anómala de las viviendas.</p> <p>Art.42. 43 y 44 actuaciones para evitar la desocupación, la sobreocupación y las situaciones de infravivienda.</p> <p>Desocupación: ámbitos declarados como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, Conocimiento de dichas situaciones, expediente admon y actos de instrucción, en primer lugar medidas de estímulo y posteriormente, incumplimiento función social: alquiler forzoso y se facilita vías de fomento específicas, pasados 2 años y no se ha corregido, expropiar temporalmente el usufructo para alquilarla a terceros durante un periodo no superior a 5 años, precio justo del alquiler y descontar gastos asumidos por Admon. En gestión y obras de mejora.</p> <p>Sobreocupación: sanciones a responsables y medidas adecuadas para acoger a las personas afectadas. Para ello, establecer programas y</p>	

	<p>acuerdos de colaboración con Servicios de atención social y servicios de mediación art.69. Infravivienda: programas de inspección, y evitar que inmuebles en situación de infravivienda sean vendidos, alquilados o cedidos. Puede declarar áreas de conservación y rehabilitación en el caso de zonas de alta concentración de infraviviendas, puede inscribir en el Registro de la Propiedad la declaración de infravivienda. Medidas adecuadas para acoger a las personas afectadas. Para ello, establecer programas y acuerdos de colaboración con Servicios de atención social</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Programas de mediación: cómo se incentivan, cómo se establecen en red, cómo se entiende que son las viviendas sociales.**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCIA
<p>Art. 13: Fomentar el alquiler de viviendas desocupadas.</p> <p>Se determinarán las localidades en las que en función de la demanda de VP, accederán las viviendas a la Bolsa de alquiler.</p> <p>Las viviendas que hayan permanecido vacías más de un año antes de la solicitud</p> <p>Transcurrido el plazo de arrendamiento, el organismo encargado de la gestión, devolverá la vivienda a su propietario, en el mismo estado en que la recibió y libre de inquilinos.</p> <p>La vivienda se arrendará a precio no superior al establecido para VP.</p> <p>El Departamento competente en materia de vivienda podrá subvencionar a los inquilinos, conforme a lo que se determine reglamentariamente.</p>	<p>Art. 69: Estimular a propietarios e inversores privados a poner en el mercado de alquiler viviendas destinadas a las personas y unidades de convivencia con dificultades de cualquier orden para acceder al mercado de la vivienda. Estímulos consistirán en garantías y avales para el cobro y en ayudas para la puesta en condiciones de habitabilidad.</p> <p>Sistema se gestionará por una red de mediación social subvencionada por el Gobierno.</p> <p>Especialmente viviendas desocupadas, sistema voluntario de obtención de viviendas privadas, a cambio de garantizar su mantenimiento y el cobro de los alquileres.</p> <p>Solicitantes del sistema de mediación inscritos en el Registro de Solicitantes de VPO.</p> <p>Adjudicación de viviendas debe seguir un procedimiento específico regulado por reglamento.</p>	<p>Art.9. Ayudas públicas y otras medidas de fomento.</p> <p>2. los planes de vivienda y suelo podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:</p> <p>a) incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas, b) oferta de viviendas en régimen de alquiler, c) ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.</p>

**Otros programas, medidas, especialmente sociales: programas de viviendas de inserción**

NAVARRA	CATALUÑA	ANDALUCÍA
<p>Programas para la juventud</p>	<p>Art. 18: viviendas dotacionales públicas. El planeamiento urbanístico debe calificar terrenos y prever reservas destinadas al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas para satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de acogida, de asistencia residencial o emancipación que resulten de la memoria social. Requiere que la titularidad del suelo sea pública. Se contempla para ayuntamientos obtener suelo privado por cesión obligatoria, por expropiación o cesión onerosa acordada con el propietario. En este caso, debe constituirse un derecho de superficie a favor del cedente para la construcción y exportación de las viviendas dotacionales por un plazo de 50 años. Pueden acogerse a las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.</p> <p>Art. 70: Viviendas de inserción: el gobierno debe velar para que las ESAL y los SS.SS puedan disponer de un volumen de viviendas de inserción suficientes para atender las necesidades de este tipo que se detecten en cada municipio. , adoptar actuaciones específicas de dotación de viviendas de inserción para los sin hogar. Establecer ayudas para los costes de gestión de las viviendas de inserción gestionadas por las ESAL o SS.SS</p>	<p>Art.4: Contenido de la actuación de las Admon. Públicas andaluzas</p> <p>c) favorecimiento del alojamiento transitorio. Las posibles personas beneficiarias de las viviendas en alquiler destinadas a integración social deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes SS.SS de los ayuntamientos de los municipios en los que residen, donde se certificarán que reúnen los debidos requisitos.</p> <p>Art.20 situaciones de alojamiento transitorio: favorecerán el alojamiento transitorio de las personas con riesgo o en situación de exclusión social que no puedan acceder a una vivienda protegida. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. Deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Los planes de vivienda deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.</p>

	<p>municipales. Las viviendas obtenidas a través del sist.de mediación pueden ser ofrecidas a ESAL y SS.SS. para utilizarlas como viviendas de inserción.</p> <p>Art. 78: las VPO no se pueden realquilar o alquilar parcialmente, salvo que sean propiedad de admon. Publicas, o ESAL, cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables que necesitan una tutela especial.</p> <p>Art.81: los titulares de VPO pueden ser personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, pueden ser propietarios.</p> <p>Los inquilinos y ocupantes por un título legítimo deben ser personas físicas, salvo en el caso de admon. Públicas o ESAL dedicadas al alojamiento de colectivos vulnerables que precisan de una tutela especial.</p> <p><b>Decreto 13/2010 del plan para el derecho a la vivienda 2009/2012</b></p> <p>CAPITULO 4: Programas sociales de vivienda: a) ayudas para el pago de la vivienda; b) la mediación para el alquiler social; c) la cesión a la admo. De viviendas desocupadas para destinarlas a alquiler social. D) las viviendas de inserción y los alojamientos de acogida y e) la rentabilización de los parques de alquiler.</p> <p>La red de Viviendas de Inserción.</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS LEYES

A continuación, realizamos un pequeño resumen de algunas de las cuestiones que consideramos más significativas de las medidas analizadas en el apartado anterior:

1. Hemos comprobado que todas las leyes contemplan medidas en las que se complementa, de una u otra manera, la política de vivienda y la de Servicios Sociales. Primero, porque recogen figuras de viviendas de acogida de carácter temporal subvencionadas por los presupuestos de vivienda, segundo porque establecen partidas presupuestarias también para financiar a las entidades sociales la compra (Navarra), o el mantenimiento (Cataluña) de las viviendas y tercero, porque financian actuaciones de las entidades sociales para el acompañamiento social (Navarra, Andalucía). Estos sistemas de colaboración entre Vivienda y Servicios Sociales suelen establecerse formalmente bajo la firma de convenios y/o de redes especializadas.
2. El apoyo que hace Navarra a las entidades sociales en la compra de vivienda usada para destinarla a proyectos sociales. En la práctica, el problema que tiene esta medida es la dificultad para encontrar vivienda usada en el mercado libre al precio máximo que estipula la Administración pública que tiene que tener la vivienda, para poder beneficiarse de las ayudas.
3. Programas de mediación: la diferencia entre Cataluña y Navarra es que Cataluña sólo contabiliza a las viviendas que efectivamente se hayan alquilado a través de los dos sistemas que establece, es decir, que se hayan alquilado a través de las diferentes oficinas públicas que conforman la red de mediación social o a través de ADIGSA y su programa de cesión de uso, mientras que Navarra contabiliza a las que se hayan alquilado a través de la Bolsa de Alquiler, las VP con contratos visados y todas las viviendas cuyos inquilinos reciban la RBE aunque no haya intermediación pública en el alquiler.

Andalucía y Cataluña bonifican económicamente cada contrato de alquiler conseguido en los programas de mediación en concepto de gestión. Andalucía, incluso aporta una única subvención de 60.000 euros para las entidades sociales que gestionen estos



## Comunidad de Madrid

programas dirigidos a colectivos desfavorecidos. Sin ser una cuantía económica suficiente, la ayuda única más la bonificación de contratos, para desarrollar un programa de mediación con suficiente calidad, destinado a esta población, sí que es un planteamiento inicial, que aunque mejorable, es positivo y que si se contemplasen además colaboraciones desde la Consejería competente en materia social, que complementasen la ayuda de vivienda, podrían desarrollarse con éxito dichos programas.

4. Respecto a las ayudas, Navarra tramita subvenciones a los inquilinos de la Bolsa de Alquiler y Cataluña a cualquier ciudadano que cumpla los requisitos de dichas ayudas. Sin embargo, las cuantías económicas de estas ayudas son más altas en Navarra, llegando a cubrir hasta el 75% y sin establecer un tope máximo anual a percibir. Por otro lado, los procedimientos establecidos para percibir estas ayudas, por ejemplo, en Cataluña, pueden resultar contraproducentes para el conseguir el objetivo que persiguen dichas ayudas. Para poder percibir las, los beneficiarios tienen que tener un contrato de alquiler vigente y la cuantía económica de la prestación, que en principio se concede porque se demuestra no tener ingresos suficientes para costearse ese alquiler, llega a posteriori, es decir, cuando la familia ya ha tenido que venir realizando unos pagos mensuales de su alquiler, que están por encima de su capacidad de endeudamiento para el pago de la vivienda. Por otro lado, para cobrarla, se les exige que demuestren que no tienen mensualidades de la renta impagada.

## JORNADAS EAPN MADRID. COMO GARANTIZAR EL DERECHO AL A VIVIENDA

### SÍNTESIS PONENCIA ¿NUEVOS AIRES EN POLÍTICAS DE VIVIENDA?

D. Julio Tejedor Bielsa, Profesor Titular de Derecho Administrativo de la Universidad de Zaragoza y Abogado. Director General de Vivienda y Rehabilitación de la comunidad Autónoma de Aragón.

46

#### **Introducción**

Introduce su ponencia resaltando la importancia de que los cambios en las legislaciones suponen cambios reales para garantizar el derecho a la vivienda. En primer lugar manifiesta su satisfacción por participar en estas Jornadas, no como un gestor político sino como profesional que se dedica de oficio a esto.

Destaca, así mismo, la importancia de que la sociedad se estructure en redes. Históricamente en España el tejido asociativo ha sido débil y una manera de avanzar hacia Europa es la normalización de las redes de ciudadanos que actúan.

Es importante consolidar las redes que avancen en materia de vivienda. El derecho a la vivienda es un derecho civilista. Grupos potentes de investigación confirman que se están estructurando redes desde el derecho público. Se trata de un derecho subjetivo emergente que está comenzando a nacer actualmente. Las redes están realizando un trabajo de base que parte del sentir la necesidad social y, a partir de ello, dar cauces políticos y de derecho que los hagan efectivos.

#### **Análisis de la situación actual**

¿Qué ha pasado hasta ahora? ¿Por qué la normativa está avanzando por estos caminos?

La situación actual no es un azar económico; en España han pasado cosas. Durante la última década (años 90) el país se ha vuelto “loco” (sistema financiero, Administraciones Públicas, sistema empresarial...). En la actualidad lo estamos pagando, no estamos ante un ciclo económico más. Hay que responder a lo que ha sucedido; tras inflar la “burbuja”, ésta explota y desaparece parte de la riqueza que habíamos creado.

Esta situación produce efectos (efecto “tsunami”):

- Retraso en la edad de emancipación.
- Dificultades de acceso a la vivienda por la reducción de la renta disponible.
- Endeudamiento en el sistema financiero, sector privado y en las familias.

- 2005-2006: La gestión de suelos se dirigía a la negociación de suelo por parte de empresas que fabricaban plusvalías.
- 2007 Se produce una caída en la demanda de suelo: se caen las empresas, desaparecen y pasan a manos de las entidades financieras.
- 2008 Nos encontramos con procesos de urbanización con dificultades de comercialización, lo que genera desempleo. Los promotores piensan en lo que los pisos valían y refinancian la deuda a 2 o 3 años.
- 2009 Se produce una caída en los procesos de promoción, con una demanda a la baja. Los compradores de vivienda tienen problemas por la subida de los tipos de interés, durante 2008.
- 2010 El sistema financiero y las entidades de crédito manifiestan problemas muy serios.

Durante estos años hemos ido captando recursos de fuera pero los hemos metido en nuestra “burbuja”. Cuando ésta se ha desinflado en 2010, tenemos problemas serios de liquidez. En esta situación, llega al rescate lo público. Estamos socializando las pérdidas y los riesgos que el sistema financiero trata de digerir. El sistema financiero es el “rompeolas” y, o lo mantenemos vivo y somos capaces de que reabsorba la deuda que se ha creado, o será difícil superar la crisis.

La situación actual no es semejante a la del 93. En el 93 los tipos de interés eran del 12%, bastaba una bajada para equipararnos con Europa. Eso se unió a una mayor demanda por crecimiento demográfico. Ahora, sin embargo, los tipos de interés son negativos y no se produce crecimiento demográfico.

Hay que ser consciente de ello al hablar de nuevas políticas de vivienda; se trata de un ejercicio de responsabilidad el apostar por ellas.

Año 1990:	18% interés	Esfuerzo familiar: 4,5 veces renta familiar
Año 2009:	interés negativo	Esfuerzo familiar: 8,5 veces renta familiar

Los datos avalan la desproporción entre la producción y la demanda. No hubo precaución en el endeudamiento familiar y estos datos no son manipulables.

### - Derecho a la vivienda

La vía de acceso a la vivienda, selectiva y engañosa durante la década de los 90, genera dificultades y hace que muchos adquirentes sean “carne de embargo” por su situación de endeudamiento, al no superarse el examen de riesgo.

Las hipotecas basura concedidas por el sistema financiero y admitidas por el adquirente, producen ahora la ejecución de embargos.

El Art. 47 de la Constitución Española es el Principio rector de la política social y económica:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

En él se destaca el derecho a acceder (y no comprar) y la prohibición expresa de la especulación.

Sin embargo las políticas especulativas, públicas y privadas, que parten de un modelo de financiación local deficitario y no competente, generan un modelo urbanístico que constituye un “saco” de donde echar mano para financiar políticas públicas.

Es necesario un proceso de construcción de un derecho subjetivo, que convierta el derecho a la vivienda en un derecho exigible, garantizado a través de un plan de urbanismo (del mismo modo que se garantiza la sanidad, el medio ambiente, la protección al consumidor...), que esté incluido en los principios rectores del derecho a la vivienda y que se proyecte en un conjunto de políticas públicas (ejemplos de este proceso los encontramos en Aragón, Cataluña, País Vasco, Andalucía o Galicia).

Este proceso de cambio en los legisladores implica la reconstrucción, el avance y el impulso.

La vivienda no es, fundamentalmente, un bien de inversión. Cuando funciona como residencia habitual es un bien de consumo y como tal debe tratarse.

La vivienda no es una acción, no puede funcionar como tal, enmarcada en el mercado bursátil, que genera valores en Bolsa que suben, bajan, desaparecen...

El cambio de concepto de la vivienda no como “inversión” sino como “consumo” (“yo consumo en vivienda, no invierto en ella”) trae consigo:

- Generar utilidades para la familia, al satisfacerse las necesidades de alojamiento.
- Generar utilidades sociales, al generar desde la vivienda protegida un mercado alternativo a la vivienda libre, lo que permite frenar los procesos inflacionistas de ésta.

- Producir cambios en las normativas de riesgo de las entidades financieras, obligando a las entidades de crédito a aprovisionar más para compensar los riesgos fallidos.

## **- Análisis global en el gobierno de Aragón**

Se parte de la consideración de la vivienda como elemento estructural.

Existe mucho territorio y poca población; existen, al igual que en otras comunidades autónomas, diversidad de necesidades.

En cuanto a las promociones públicas, no hay problema de vivienda protegida, ni de acceso a la misma; hay un problema de vivienda, porque no se hacen.

Se ha promovido la rehabilitación de viviendas en los últimos 10 años. En la actualidad se planifica la rehabilitación, faseando los procesos, algo que resulta necesario.

Se está avanzando en un nuevo ámbito de servicios de interés general, con una flexibilización de las normas europeas en interés social, para que la administración pueda garantizar el derecho.

Se ha generado un sistema que vincula las dificultades de acceso a la vivienda con el esfuerzo familiar que supone. Se trata de analizar cuál es el esfuerzo familiar aceptable y dar una respuesta; nueva tipología de vivienda, la vivienda dotacional (en régimen de alquiler) como vivienda social.

Se ha modificado la legislación evitando hipocresías e implantando respuestas sancionadoras:

- Se ha intervenido sobre las transmisiones, ejerciendo el derecho de tanteo y retracto.
- Se ha realizado una limpieza sobre las segundas transmisiones, desapareciendo los sobreprecios y el dinero negro.
- Se ha instaurado un sistema de control del proceso de promoción y del de adjudicación; la vivienda protegida se dirige a quien acredite la necesidad de vivienda (a través del Registro de Solicitantes de Vivienda).
- Se ha intervenido sobre el suelo, implantándose la reserva de vivienda protegida y haciéndose un estudio de necesidades.
- Se han impedido las adjudicaciones directas, instaurando el concurso público como vía de adjudicación.
- Se han impedido las subastas.
- Se ha establecido que la calificación para vivienda protegida sea permanente.
- Se han garantizado las vías de acceso.

En definitiva, se ha avanzado mucho...

Estaría pendiente por hacer:

- El reconstruir todo lo que se ha hecho para adaptarlo a la nueva situación, puesto que los problemas van a durar.
- Simplificar los trámites.



## Comunidad de Madrid

- Simplificar los procesos de construcción de vivienda protegida.
- Avanzar en los procesos de construcción (alternativas a la construcción “in situ”; encargar la construcción en fábrica).
- Actualizar la normativa de habitabilidad; superando la normativa de los años 40.
- Combatir la sobreocupación, la infravivienda...
- Incidir sobre las políticas de oferta más que sobre los demandantes; ante los recortes presupuestarios buscar alternativas para las ayudas, a través de:
  - El diseño de productos de menor precio.
  - La concentración de los gastos, dirigiéndolos a los colectivos que más lo necesiten:
    - Vía vivienda dotacional; alquiler social de renta reducida.
    - Vía vivienda protegida; venta en régimen especial.

50

Estas serían las fórmulas para generar tejido urbano; se trata de generar productos más baratos y más diversificados.

## SÍNTESIS PONENCIA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

D. Juan Ignacio Pérez de Algaba Lovera, Subdirector General de Vivienda de la Junta de Andalucía.

El derecho a la vivienda es una aspiración irrenunciable, ya que se encuentra avalada y recogida en cartas tan importantes como la Declaración de los Derechos Humanos de 1948, en el **Pacto internacional de Derechos económicos, sociales y culturales**, aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de Diciembre de 1966 y en nuestra Constitución y Leyes Autonómicas.

El Defensor del Pueblo, hablando del tema de la vivienda y en concreto, refiriéndose a Andalucía, afirmó que el gran problema con este recurso básico, especialmente para las personas excluidas, es que los poderes públicos no han sido capaces de crear las condiciones para que las personas puedan tener un lugar decente donde vivir, un lugar digno y adecuado.

En la actualidad lo que hay que plantearse es la adopción de medidas por parte de los poderes públicos para garantizar el derecho a este recurso.

Esta es la razón por la que en la Comunidad de Andalucía se ha regulado por ley el Derecho de Acceso a la Vivienda a través de la confección de la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda.

Aspectos importantes de esta Ley:

### TITULO PRELIMINAR

- Art. 1: Definición de los destinatarios: Tienen derecho a la misma, **aquellas personas necesitadas de vivienda**.
- El objeto de esta Ley es el de garantizar el derecho de **acceso** a la vivienda a todas aquellas personas **con residencia administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía**. Destacando la obligación de la Administración Pública autonómica y local de desarrollar políticas de vivienda que faciliten y hagan efectivo dicho derecho.
- Art. 2: los destinatarios son, además de los titulares, **las personas que convivan con ellos**, de manera que les posibilite una vida independiente autónoma y que favorezca

el ejercicio de sus derechos fundamentales tales como el derecho a la intimidad, seguridad, etc.

- **Una vivienda digna y adecuada:**
- Esto implica que dicha vivienda se encuentre en zonas donde se tenga fácil acceso a otros servicios y que, a su vez, constituyen derechos también fundamentales, como el acceso a la sanidad, educación, etc.
- Que se trate de una edificación fija y habitable, por tanto, una finca independiente.
- Que sea accesible, conforme a los principios de sostenibilidad, y de calidad en cuanto a que tenga acceso a todas las dotaciones y equipamiento necesario del municipio.
- Art.4: ¿Qué tienen que hacer las Administraciones para garantizar este Derecho a la Vivienda?
- Potestad de planeamiento urbanístico para que se hagan:
  1. Viviendas libres
  2. Viviendas protegidas
  3. Favorecer el alojamiento transitorio
  4. Promover la conservación y rehabilitación de las viviendas existentes.
- 

## **TÍTULO I: Del derecho de acceso a la vivienda protegida**

- Art. 5. Establece los requisitos que deben cumplir las personas que accedan a este derecho:
  - **Aquellas que no puedan acceder a suelo libre por falta de recursos económicos suficientes** (los que cobren hasta 5,5 veces el IPREM)
  - Los que lleven 3 años empadronados en cualquier parte del territorio andaluz y que además estén inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
  - Personas no titulares de pleno dominio de una vivienda o con derecho a disfrute vitalicio de la misma, esto es así para incluir en el derecho a la vivienda, por ejemplo, a personas que abandonan su vivienda tras un divorcio.
- Art. 6. Los Planes de Vivienda han de recoger modalidades de Vivienda Protegida, como son la necesidad de la familia en función de sus ingresos económicos y del número de personas que la componen; determinando ayudas económicas para que las familias no tengan que hacer un esfuerzo **de más de una tercera parte de sus ingresos, en caso de compra, o de una cuarta parte en caso de alquiler.**

- Art. 7. Los requisitos establecidos para tener derecho al acceso de estas viviendas protegidas serán establecidos por el Ayuntamiento, según los criterios marcados por la administración autonómica, y se encargarán, además, de comprobar su cumplimiento por parte de los demandantes.

**TÍTULO II: De los instrumentos de las Administraciones Públicas andaluzas.**

- Art. 8-10. La Administración de la Junta de Andalucía, a mitad del ejercicio de sus competencias, (a) ha de ejercer las potestades de planeamiento para asegurarse que haya suficiente suelo para todas las familias demandantes de Vivienda Protegida. Además (b) ha de dotar presupuestariamente, en cooperación con las corporaciones locales, para que las políticas de vivienda se puedan llevar a cabo.
- Art. 11-12 Se elaborará un Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en el que se especificarán las medidas para establecer vivienda protegida, las salidas a alquiler de viviendas deshabitadas, rehabilitación de viviendas, ayudas económicas para acceso a viviendas protegidas, medidas que eviten la segregación en guetos, estudio de las necesidades de vivienda del municipio, modalidades de vivienda etc.
- Otros requisitos que ha de cumplir: Analizar el Plan anterior, establecer objetivos y prioridades, es decir, a quién va enfocado principalmente. Establecer criterios de financiación y condiciones de acceso. Medidas de seguimiento y control del plan. Revisión cada 5 años.
- Art. 13: Elaboración del un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que ha de ser coherente con el Plan General de Ordenación Urbana. En él se establecerán: Las necesidades de vivienda de sus ciudadanos. Programación de Vivienda de Protección Pública. Localización de dichas viviendas. Medidas de conservación y rehabilitación y Procedimiento de adjudicación.
- Ambos Planes, autonómico y municipal, una vez elaborados ha de ser comunicado a la Consejería competente de la Comunidad Autónoma.

**TÍTULO III: De la conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas**

- Art. 17. Considera que los primeros responsables de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas son sus propietarios, aunque también contempla las

ayudas para cumplir con esta responsabilidad a los propietarios que soliciten financiación y cumplan los requisitos establecidos.

- Art. 18. Se contempla la rehabilitación integral de barrios y centros históricos, por imposibilidad de hacerlo sus dueños, con la consiguiente posibilidad de ocupación y expropiación de estas áreas que los propietarios han dejado degradar, por parte de la administración pública.
- Se establecen también las órdenes de ejecución necesarias que obligue a su cumplimiento a los propietarios que no rehabilitan o conservan su vivienda para que lo hagan.
- Se prevé la creación de un órgano administrativo que gestione estas medidas.
- Art. 19. Financiación. Para la ejecución de las medidas del Plan, además de la implicación de las personas propietarias, los Ayuntamientos destinarán un porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo, para este fin.
- También se contempla la creación de programas para eliminar la infravivienda y el chabolismo a través de ayudas a las personas dueñas de estas “propiedades”.
- Se establece la posibilidad de convenios de colaboración como medidas de financiación entre la Comunidad Autónoma y corporaciones locales.

### **TÍTULO IV: De los alojamientos**

- En cuanto al alojamiento transitorio establece los requisitos de acceso:
- Residencia administrativa en Andalucía
- No tener posibilidades de acceso a la Vivienda Protegida
- Personas en situación de riesgo y/o exclusión social
- Que acrediten su situación de necesidad habitacional
- Que sea una fórmula intermedia entre vivienda individual y residencia colectiva

### **CONCLUSIÓN**

Se podrían destacar algunos aspectos importantes que se apuntan en esta ley:

- La Ley sirve para establecer un marco desde el que ejercer nuestros derechos en tema de Derecho de Acceso a la Vivienda



## Comunidad de Madrid

- La Comunidad autónoma está obligada a aportar financiación para que las Administraciones locales puedan desarrollar las medidas establecidas a través de los Planes mencionados en la Ley.
- El hecho de que haya una Ley que regula el derecho a la vivienda, otorga a los ciudadanos la capacidad de exigir, de sus Ayuntamientos y/o Comunidad Autónoma, incluso ante los tribunales, si fuera necesario, el incumplimiento de las obligaciones en esta materia.

**SÍNTESIS PONENCIA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN CATALUÑA**

D. Joan Batlle i Bastardas, Director de la Unidad Operativa de Vivienda Social-ADIGSA.  
Secretaría de Vivienda de la Generalitat de Cataluña.

## Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012 ( entrada en vigor 12.2.210)

### Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

#### Capítol 1 Disposicions generals (arts. 1-5)

##### Article 1 Objecte

- ✓ Establir i desplegar el Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya del 2009-2012, d'acord amb les previsions del títol V de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.
- ✓ Regular la gestió dels ajuts que preveu el Reial decret 2066/2008

##### Article 2 Actuacions protegibles

- ✓ Es relacionen 11 tipus d'actuacions protegibles que es desenvolupen en els següents capítols del Decret
- ✓ Càmput d'habitatges destinats a polítiques socials dins l'objectiu de solidaritat urbana de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge

##### Article 3 Zones geogràfiques

- ✓ Es mantenen les mateixes que a l'anterior PDH

##### Article 4 Ingressos familiars

- ✓ Unitat familiar i unitat de convivència
- ✓ Canvi de l'indicador IPREM a l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), establert per la Llei 13/2006, de prestacions socials de caràcter econòmic

##### Article 5 Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial

- ✓ Els beneficiaris, han d'estar inscrits al **Registre** de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya, d'acord amb el que preveuen el títol V de la Llei 18/2007, i el Decret 106/2009



# Comunidad de Madrid

Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

## Disposicions Addicionals (9)

1. S'incorpora el sistema de garanties de l'**Avalloguer** al Pla 2009-2012.
5. Modifica l'art. 8.2 del Decret que regula el **Registre sol·licitants** HPO
9. En els **contingents especials de reserva** de les promocions HPO cal garantir l'accés a dones que es trobin en les situacions previstes a l'art. 99.5 de la Llei 18/2007

57



Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient i Habitatge  
Secretaria d'Habitatge

Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

## Disposicions Transitòries (8)

### 1r. Grup

Mesures **transitòries** (fins 31-12-2010) per fer front a la crisi immobiliària i de la construcció:

- 1) Mesures **estatals** del RD 2066/2008 (modificat pel RD 1961/2009): stocks, habitatges de preu concertat, usats.
- 2) Mesures **Generalitat**
  - a) **Garantia** adquisició Generalitat habitatges lloguer amb opció de compra
  - b) **Garantia** recompra HPO per dificultats de pagament de préstecs
  - c) **Garantia** finançament promotors lloguer (ICF)
  - d) **Ajuts** per impagament hipoteques



Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient i Habitatge  
Secretaria d'Habitatge

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**Disposicions Transitòries (8)**

**2n. Grup (1)**

- 3) Reducció retroactiva de la durada de la qualificació HPO, **de 90 anys a 30 anys**, per promocions sobre sòls sense obligació de destinar a habitatge protegit
- 4) Promocions amb **qualificació** provisional **Pla anterior, sense préstec** → Poden acollir-se al Pla 2009-2012, sempre que ho sol·licitin dins el termini d'un mes a l'entrada en vigor
- 5) **Sol·licituds** presentades **abans de l'entrada en vigor** d'aquest Decret, sense Qualificació provisional → poden **optar** per acollir-se als ajuts d'aquest Pla 2009-2012, si ho sol·liciten en els 15 dies següents a l'entrada en vigor
- 6) Promocions **qualificades** durant la **vigència del D. 50/2009**, i amb **préstec convingut**, s'acolliran a aquest Decret i a les subvencions del capítol 2

58

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**Disposicions Derogatòries (5)**

**Es deroguen:**

**Decret 455/2004**, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya 2004-2007

**Decret 244/2005**, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 (Prorogat fins al 31-12-2008 pel **Decret 288/2007**, i el **Decret 262/2008**)

**Decret 152/2008**, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria d'habitatge. Modificat pel **Decret 124/2009**, pel qual es modifica el termini d'entrada en vigor de l'aplicació de les reserves mínimes addicionals de sòl per a habitatge concertat.

**Decret 50/2009**, pel qual es modifica el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i s'estableix l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació.

L'art. 8 del **Decret 53/1998**, sobre habitatges promoció pública arrendament.

# Comunidad de Madrid

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

## Conversió IPREM → IRSC 1

### CÀLCUL INGRESSOS PONDERATS

#### IPREM 2008

(per sol.licituds POSTERIORS a 1 de juliol 2009)

iprem/any	núm/veg	veg iprem
7.236,60	1	7.236,60
	2,5	18.091,50
	3,5	25.328,10
	4,5	32.564,70
	5,5	39.801,30
	6,5	47.037,90
	7,0	50.656,20

#### IRSC 2008

irsc/any	núm/veg	veg irsc
7.734,16	0,935667	7.236,60
	2,339168	18.091,50
	3,274835	25.328,10
	4,210502	32.564,70
	5,146169	39.801,29
	6,081837	47.037,90
	6,549670	50.656,20

Exacte Decret 13/2010 Difusió

membres unitat familiar					
ZG	1	2	3	4 o més	U
A	0,7500	0,7275	0,6975	0,6950	0,75
B	0,8000	0,7760	0,7440	0,7414	0,80
C	0,8500	0,8245	0,7905	0,7877	0,85
D	1,0000	0,9700	0,9300	0,9267	1,00
	1	0,97	0,93	0,9267	C

membres unitat familiar					
ZG	1	2	3	4 o més	U
A	0,7500	0,7275	0,6975	0,6950	0,75
B	0,8000	0,7760	0,7440	0,7414	0,80
C	0,8500	0,8245	0,7905	0,7877	0,85
D	1,0000	0,9700	0,9300	0,9267	1,00
	1	0,97	0,93	0,9267	C

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

## Els habitatges amb protecció oficial (HPO)

- ✓ Són els que tenen una **superfície útil** limitada, un **preu** de venda o renda **limitat** i són **qualificats** pels serveis competents en matèria d'Habitatge
- ✓ S'han de subjectar a les característiques i condicions que estableix la **Llei 18/2007**, del dret a l'habitatge
- ✓ Aquests habitatges s'han de destinar a **domicili habitual i permanent** de persones físiques o unitats familiars amb **ingressos ponderats** inferiors a un nombre determinat de vegades **l'IRSC** i que no tinguin un habitatge en propietat
- ✓ Poden **promoure'ls** les persones físiques o jurídiques, públiques o privades
- ✓ Poden ser **propietaris** les persones físiques o jurídiques, però tant sols les persones físiques en poden ser usuaris

Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

**Els habitatges amb protecció oficial (HPO)**

- ✓ Es poden qualificar els de **nova construcció**, els que provenen de conversió d'una **construcció acabada lliure**, i els que provenen d'una edificació existent **rehabilitada**.
- ✓ Es poden promoure sobre **sòls propis**, o en sòls cedits en règim de **dret de superfície** o de **concessió administrativa** d'obra pública.
- ✓ Es poden destinar
  - A la **venda** (que inclou la promoció per a **ús propi** -individual o de persones agrupades en cooperatives o comunitats de propietaris-, la venda en **dret de superfície**, i la venda en **copropietat**)
  - Al **lloguer** (que inclou la promoció per cooperatives de **cessió d'ús**)
  - Al **lloguer amb opció de compra**
- ✓ La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a **habitatges individuals** d'una promoció.

Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

**La superfície útil**

- ✓ La superfície útil màxima es **computa** d'acord amb el que estableix el **Decret 55/2009**, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- ✓ Quan l'habitatge tingui **espais exteriors** construïts d'ús privatiu, es podrà incloure, als efectes del còmput de superfície finançable dels habitatges amb protecció oficial, la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior
- ✓ La superfície útil **màxima** és la següent
  - En general → 90 m<sup>2</sup>
  - HCC → 80 m<sup>2</sup>
  - Habitatges adaptats → 108 m<sup>2</sup>
  - Habitatges per famílies nombroses → 120 m<sup>2</sup>
- ✓ Per tal de poder qualificar d'HPO habitatges existents, provinents de **rehabilitació**, s'ha d'acreditar que l'habitatge, un cop rehabilitat, assoleix el **nivell d'habitabilitat exigible** d'acord amb la normativa reguladora.

Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

Termini de qualificació dels habitatges amb protecció oficial

- ✓ El **règim jurídic** dels HPO que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en del Decret tenen la durada següent, a comptar des de la data de concessió de la qualificació definitiva:

Origen del sòl	Durada qualificació
De titularitat pública, de reserva urbanística o amb destí a HPO	Tot el temps que es mantingui la qualificació de sòl per a aquesta destinació, i en cap cas de menys de 30 anys
Sense reserva urbanística de destinació a habitatge protegit Lliure	30 anys

61

Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

Adjudicació, contractació i ocupació dels HPO

- ✓ Els beneficiaris, han d'estar **inscrits al Registre de sol·licitants** d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya, d'acord amb el que preveuen la secció II del capítol IV títol V del la Llei 18/2007, de 28 de desembre, i el Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- ✓ Com a principi general, l'adjudicació és per **sorteig**
- ✓ Els contractes privats o escriptures públiques s'han de **visar** per l'òrgan competent, i en ells ha de constar els **drets d'opció i retracte** que té la Generalitat.
- ✓ S'ha de **reservar** un 3% del nombre total d'habitatges qualificats per a persones amb discapacitat. S'han de mantenir reservats durant un període màxim de **sis mesos des de l'acte del sorteig** que determini els adjudicataris dels habitatges. En cas de ser adjudicat durant el període de reserva, el promotor haurà de fer les obres d'adaptació necessàries.

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**Adjudicació, contractació i ocupació dels HPO**

- ✓ S'han **d'acreditar uns ingressos familiars mínims per adquirir** HPO (5% del preu de venda de l'habitatge)
- ✓ Els contractes de compravenda o títols d'adjudicació formalitzats abans de la concessió de la qualificació definitiva, s'han **d'elevat a escriptura pública** en el termini de tres mesos des de la data de concessió de la qualificació
- ✓ Si la compravenda o adjudicació és posterior a la data de qualificació definitiva, l'esmentat termini comença a comptar de la data del contracte o del títol d'adjudicació
- ✓ Les persones adjudicatàries, han **d'ocupar l'habitatge**, tret que hi hagi alguna causa justificada, en el termini de tres mesos des del lliurament

Per promoure **allotjaments col·lectius protegits**, i HPO en règim cooperatiu de **cessió d'ús**, es necessari l'establiment d'un **conveni** entre les persones o entitats promotores, l'ajuntament corresponent i la Generalitat. En el conveni, entre d'altres qüestions, s'establiran el sistema d'adjudicació de les segones i posteriors ocupacions dels habitatges

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**Limitacions de disposició dels HPO**

- ✓ Durant tot el període de protecció s'han de **mantenir les condicions d'ús** i limitació de **preu màxim** de transmissió.
- ✓ Els habitatges que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en vigor del Decret no es podran **desqualificar** a petició dels propietaris en tot el període de protecció, encara que si es poden vendre a **tercers** amb l'autorització prèvia dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, d'acord amb les condicions següents:
  - Durant els **10 primers anys** des de la data de formalització de la compravenda, s'ha de **cancel·lar** el préstec, i retornar dels ajuts econòmics directes estatals i altres subvencions rebudes.
  - Durant la **resta del període** de vigència del règim de protecció, es perd la condició de convingut del préstec, amb la possibilitat que l'entitat financera concedent en decideixi la resolució.

# Comunidad de Madrid

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**HPO adquisició – Ajuts: subsidiació**

Tipologies	Nivell d'ingressos (vegades l'IRSC)	Subsidiació anual per cada 10.000 € de préstec	Termini subsidiació	Subsidiació anual (primers 5 anys) *
<b>HPO RE I RG</b>	Fins a 2,33	100 €	10 anys (5+5)	155 €
	Entre 2,33 i 3,27	80 €	10 anys (5+5)	113 €
	Entre 3,27 i 4,21	60 €	10 anys (5+5)	93 €

\* fins a 2,34 IRSC, famílies nombroses, monoparentals amb fills o amb discapacitats

63

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**HPO adquisició – Ajuts: AEDE (Ajut estatal directa a l'entrada)**

Ingressos destinataris	Zona	General	Joves	Famílies *	Col·lectius **
Fins a 2,33 v IRSC	<b>A</b>	9.200 €	10.200 €	13.200 €	12.200 €
	<b>B</b>	8.600 €	9.600 €	12.600 €	11.600 €
	<b>C</b>	8.300 €	9.300 €	12.300 €	11.300 €
	<b>D</b>	8.000 €	9.000 €	12.000 €	11.000 €
Entre 2,33 i 3,27 v IRSC	<b>A</b>	8.200 €	9.200 €	11.200 €	10.200 €
	<b>B</b>	7.600 €	8.600 €	10.600 €	9.600 €
	<b>C</b>	7.300 €	8.300 €	10.300 €	9.300 €
	<b>D</b>	7.000 €	8.000 €	10.000 €	9.000 €
Entre 3,27 i 4,23 v IRSC	<b>A</b>	6.200 €	7.200 €	9.200 €	8.200 €
	<b>B</b>	5.600 €	6.600 €	8.600 €	7.600 €
	<b>C</b>	5.300 €	6.300 €	8.300 €	7.300 €
	<b>D</b>	5.000 €	6.000 €	8.000 €	7.000 €

\* famílies nombroses, monoparentals amb fills, o amb algun membre amb discapacitat

\*\* dones víctimes de violència de gènere, víctimes del terrorisme i persones separades o divorciades

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**HPO adquisició – Ajuts: Subvenció adquisició propietat superficiària**

- ✓ Suposa la **transmissió de la propietat superficiària** a les persones adjudicatàries dels habitatges, amb el manteniment de la titularitat pública del sòl.
- ✓ Durant els primers quinze anys, el comprador de l'habitatge en dret de superfície pot renunciar a l'habitatge i obtenir el retorn de la part del capital que ha amortitzat, sense reduccions.

Zones	Import de la subvenció per m2 de superfície útil
<b>A</b>	250 €
<b>B</b>	200 €
<b>C</b>	150 €
<b>D</b>	100 €

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**HPO adquisició – Sistema d'adquisició en copropietat**

- ✓ El **sistema de copropietat** consisteix en l'adquisició d'un HPO juntament amb la Generalitat
- ✓ L'adquisició la fa el departament de Medi Ambient i Habitatge, a través de l'empresa pública **ADIGSA**, per un màxim del **10% del preu de venda** de l'habitatge.
- ✓ La compra de la part alíquota de la Generalitat es **posposa** fins al moment que es determini (el termini màxim és de **15** anys).
- ✓ El **comprador pot adquirir** la part propietat de la Generalitat en qualsevol moment previ a l'establert al preu següent:
  - dins dels **primers 5 anys** amb un **increment nul** del valor inicial d'aquesta part
  - des de l'any **6è fins al 10é** amb un **increment equivalent** al que s'hagi experimentat la mateixa **tipologia** i en la mateixa zona en el moment de la compra
  - des de l'any **11è fins al 15è** amb un **increment equivalent** al que hagi experimentat la mateixa **tipologia** i en la mateixa zona en el moment de la compra, **multiplicat per 1,2**

## Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

### HPO adquisició – Sistema d'adquisició en copropietat

- ✓ El **comprador pot renunciar** a la compra en el **moment final**, sense que això generi cap dret indemnitzatori ni compensació i si la Generalitat esdevé propietària de la totalitat, ha de concedir a l'anterior copropietari la possibilitat de seguir residint en l'habitatge per un període màxim de cinc anys.
- ✓ **S'assimila** a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la **venda**.
- ✓ Tenen un **dret de compra preferent** per a la Generalitat en el cas que el copropietari privat vulgui transmetre la seva part.
- ✓ Les **despeses fiscals i de manteniment i ús** de l'habitatge a càrrec del comprador
- ✓ Mitjançant una **ordre de convocatòria** es determinarà el nombre d'habitatges que es poden acollir a aquests ajuts, i s'establirà les condicions específiques d'accés.

## Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012

### Allotjaments col·lectius protegits - Condicions per accedir als ajuts a la promoció

- ✓ Són construccions d'**ús residencial col·lectiu** o d'ús d'allotjament comunitari **temporal**.
- ✓ **No són habitatges** (no poden tenir cèdula d'habilitat, ni qualificar-se com HPO)
- ✓ S'han de destinar a **col·lectius** amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori i necessitats de serveis o tutela
- ✓ Han de ser promoguts pels promotors o entitats que els gestionaran
- ✓ Prèviament, s'ha de signar un **conveni** específic amb la Generalitat (DMAH) i l'Ajuntament on s'ubiquin, en el qual s'han de determinar les condicions d'accés, i els criteris, sistema i control de l'adjudicació dels allotjaments.
- ✓ Els contractes que habilitin la ocupació poden ser de caràcter temporal (exclosos art. 2 LAU)
- ✓ Les unitats d'allotjament hauran de disposar d'unes superfícies útils mínimes de **15 m<sup>2</sup>** quan es destinin a un ocupant, i de **25 m<sup>2</sup>** quan es destinin a dos ocupants. La superfície màxima és de **40 m<sup>2</sup>**

Tipologies	Préstec subsidiat	Subvencions	
		Zones	€/ m <sup>2</sup>
Col·lectius vulnerables	Equivalent al lloguer de <b>règim especial</b> a 25 anys	A	750 €
		B	875 €
		C	1.000 €
Col·lectius específics	Equivalent al lloguer de <b>règim general</b> a 25 anys	A	500 €
		B	700 €
		C	800 €

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**Habitatges existents protegits - Concepte**

- ✓ Solament es **protegeix l'adquisició**
- ✓ S'han de destinar-lo a **domicili habitual** i permanent, i en cap cas a segona residència o a un altre ús

**Habitatges usats (HUS) que preveu el Reial decret 2066/2008**

- Habitatges **lliures o protegits** en **segona o posteriors** transmissions.
- Habitatges **protegits** que s'hagin **destinat abans a arrendament**.
- Habitatges **lliures de nova construcció** adquirits un cop transcorreguts **un any** des de la data de concessió de la cèdula d'habitabilitat.

**Habitatges existents concertats (HEC) que defineix el Decret.**

- Habitatges **nous, construïts o en construcció** sobre sòls **lliures** (stocks).
- Habitatges **usats** no qualificats en cap tipologia de protecció (segona o posteriors transmissions).

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

**Habitatges existents protegits – Condicions d'accés i ajuts**

Tipologia	Superfície útil màxima	Ingressos màxims en nombre vegades IRSC		Si és primer accés a propietat	
		Per l'accés a la propietat i al préstec convingut	Per l'accés als ajuts directes	Subsidiació	Subvenció
Habitatge usat	90 m <sup>2</sup>	6,08	4,21	SI	AEDE
HEC amb subvenció	Sense limitació	4,21	4,21	NO	2%
HEC sense subvenció		Sense limitació	NO	NO	NO



## Comunidad de Madrid

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

### Habitatges existents protegits – Preus màxims

Zones	Habitatge usat		Zones	Habitatge concertat de Catalunya	
				Preu m <sup>2</sup>	Preu habitatge
<b>A</b>	MBE x 1,6 x 2,20	2.668,16 €	<b>A1</b>	4.000 €	300.000 €
			<b>A2</b>	3.500 €	280.000 €
			<b>A3</b>	3.200 €	250.000 €
<b>B</b>	MBE x 1,6 x 1,60	1.940,48 €	<b>B</b>	2.600 €	200.000 €
<b>C</b>	MBE x 1,6 x 1,30	1.576,64 €	<b>C</b>	2.100 €	160.000 €
<b>D</b>	MBE x 1,6 x 1	1.212,80 €	<b>D</b>	1.600 €	120.000 €
Annexos vinculats	50%		Venda conjunta annexos	42% a 50%	

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient i Habitatge  
Secretaria d'Habitatge

67

**Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**

### Habitatges existents protegits – Règim jurídic

	Termini limitació	Preu màxim en segones o posteriors transmissions	
		10 primers anys	Entre el 10è i 15è any
<b>Habitatge usat</b>	15 anys	Preu màxim habitatge usat actualitzat	El preu més alt entre el fixat pels primers 10 anys, o increment IPC (resta anys)
<b>HEC amb subvenció</b>	15 anys	Preu màxim habitatge concertat de Catalunya actualitzat	
<b>HEC sense subvenció</b>	Sense cap limitació		

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient i Habitatge  
Secretaria d'Habitatge